

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hamburg

**moderne, vollmöblierte, lichtdurchflutete 120qm  
Wohnung mit Garten in Hamburg-Sasel**

Moderne, voll möblierte, lichtdurchflutete  
120 qm Wohnung mit Garten  
in Hamburg-Sasel zu vermieten

Ideal für: Geschäftsleute, Expats, Neuankömmlinge oder  
Menschen, die temporär hier wohnen möchten – z. B. wegen  
eines neuen Jobs, eines Hausbaus oder eines Projekts.



**Objekt-Nr. OM-362712**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **2.500 € + NK**

Ansprechpartner:  
Ingeborg

22393 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.05.2026
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	120,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	455 €	Etage	Erdgeschoss
Mietsicherheit	5.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Doppelhaus - Neubau 2023 -

voll möbliert

Rückzugsort und Wohlfühlloase - vorübergehend oder länger - geschäftlich oder privat (Nichtraucher)

Im grünen Alstertal – Hamburg-Sasel

1. Wohneinheit: ca 120 qm EG und Souterrain – mit Terrasse und geschütztem eigenem Garten zum sonnen und geselligem Beisammensein.

## Ausstattung

Fußbodenheizung, bodentiefe Sprossentüren und -Fenster.

Das halbe Doppelhaus ist komplett eingerichtet und verfügt über ein separates Highspeed-WLAN-Netz, Waschmaschine und Trockner, Geschirrspüler, Kühl- Gefrierkombination, Backofen, Induktionsherd, Kaffeeautomat – Geschirr/Besteck für 12 Personen + kompletter Küchenausstattung sowie Haarfön, Bügeleisen und -brett, Bettwäsche und Handtücher Grundausrüstung. .

Diese Einheit ist mit 2 Fernsehern ausgestattet – Wohnzimmer und Eltern-Schlafzimmer. Auf jeder Etage befindet sich ein Badezimmer. (Also gehören zu dieser Wohnung zwei Bäder)

(die Wohnung im OG ist separat vermietet - kann evtl. dazu gemietet werden.)

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Da das möblierte Doppelhaus mit MWST abgerechnet wird, ist sie ideal für Geschäftsleute, die für einige Monate in Hamburg sind. Mindest-Mietdauer 3 Monate. Über längere Mietdauer kann gesprochen werden.

## Lage

In einer ruhigen Wohnstraße im Norden Hamburgs - nur 5 Min. zu Fuß bis zum Saseler Markt, wo es alle Geschäfte und zweimal in der Woche einen herrlichen Wochenmarkt gibt - liegt Ihre Oase geschützt in zweiter Reihe umgeben von Einzelhäusern in ihren Gärten.

Am Ende der Straße fährt der Bus (4 Stationen) zur S-Bahn Poppenbüttel - von dort ist man in 20 Min. in der Stadt. Mit dem Fahrrad braucht man 10 Min. zum Poppenbütteler Bahnhof. Der Flughafen ist in 20 Min. zu erreichen.

Durch kleine Wohnstraßen geht man in 15 Min. zu den Teichwiesen, ein romantischer See.

Am Ende der ersten Querstraße beginnt ein herrlicher Wald, um die Seele baumeln zu lassen.

2 Golfplätze sind in ca. 10 Min. mit dem Auto zu erreichen und in 5 Autominuten lockt das Alstertal-Einkaufszentrum – eines der größten in Europa mit seinen Flagshipstores

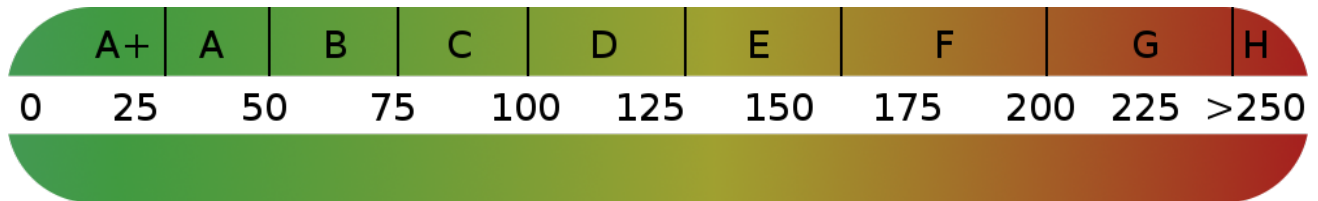
wie Apple u.a..

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	21,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie

Diese Wohneinheit hat ca 120 qm EG und rausgebautes Souterrain  
Esstisch für 10 Personen - Küche - Lesecke -



# Exposé - Galerie

Lese- und Klönbereich mit Bay-Window und Blick auf die große Sternmagnolie und Terrasse



Durchblick zum Schreibtisch

Die Küche ist komplett eingerichtet inkl. Geschirr für 12 Personen

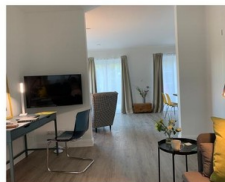
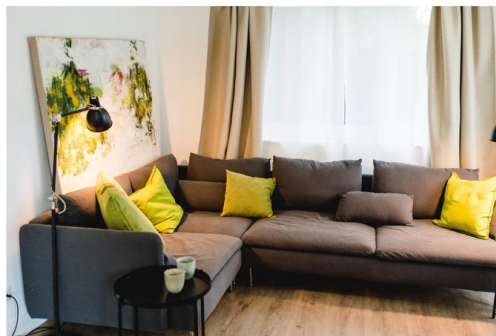


# Exposé - Galerie

Schreibplatz Wohnzimmer



Tiefes, bequemes Ecksofa





# Exposé - Galerie

Wohn- Essbereich



Duschbad / GästeWC im EG



# Exposé - Galerie

Großes Schlafzimmer im Souterrain mit Fernseher, Schreibtisch und 180er Bett mit Ausziehkästen

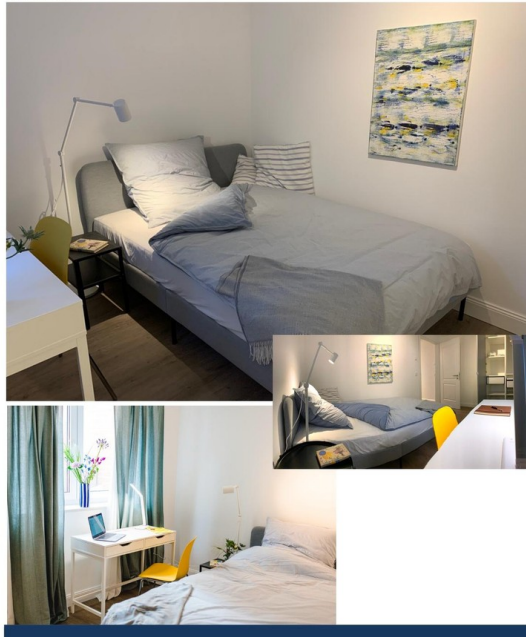


Großes Schlafzimmer im Souterrain mit langer Schrankwand, Fernseher, Schreibtisch und 180er Bett



# Exposé - Galerie

Kleines Gästezimmer mit Schreibtisch im Souterrain  
140er Bett



Badezimmer Souterrain



Abstellraum - Souterrain - Waschmaschine Trockner im Technik-/ Kellerraum



# Exposé - Galerie

## Alles auf einen Blick

📍 Lage: Ruhige Wohnstraße in Hamburg-Sasel, fußläufig zum Saseler Markt, mit exzellenter Anbindung an die Innenstadt und den Flughafen.

🏠 Wohnung: 120 qm auf zwei Ebenen (Erdgeschoss + hochgebautes Souterrain) mit Terrasse und kleinem Garten.

🛏 Zimmer: Großzügiger Wohn-/Essbereich (51 qm), 2 Schlafzimmer, 2 Bäder, Leseecke & Arbeitsbereiche - 3 Schreibtische in 3 Räumen

💡 Besonderheiten: Hochwertige Einrichtung, zwei Fernseher, Highspeed-WLAN, Fußbodenheizung, voll ausgestattete Markenküche, Waschmaschine & Trockner.

🕒 Anbindung: 5 Min. Fußweg zum Bus, 10 Min. mit dem Fahrrad zur S-Bahn Poppenbüttel, 20 Min. in die City oder zum Flughafen.

Mietdetails - Nichtraucher  
📅 Mindestmietdauer: 3 Monate

💰 Miete: 2.500 € netto zzgl. 7 % MwSt. + 280 € Nebenkosten (inkl. Heizung, Strom, Wasser, Telefon, Müllabfuhr, WLAN)

👉 Kautions: 2 Monatsmieten

⭐ Perfekt für alle, die eine stilvolle, sofort bezugsfertige Wohnung mit Wohlfühlfaktor suchen.

👤 Interesse? Melden Sie sich gerne für eine Besichtigung:



## Objektbeschreibung

Für Menschen, die für einen begrenzten Zeitraum in Hamburg sind.  
(Nichtraucher)

Im grünen Alstertal - Hamburg-Sasel

1. Wohneinheit: ca 120 qm EG und hochgebautes Souterrain - mit Terrasse und kleinem Garten

Die Wohnung ist komplett eingerichtet, verfügt über ein separates Highspeed-WLAN-Netz, Waschmaschine und Trockner, Geschirrspüler, Kühl- Gefrierkombination, Backofen, Induktionsherd, Kaffeeautomat - Geschirr/Besteck für 12 Personen + kompletter Küchenausstattung sowie Haarfön, Bügeleisen und -brett, Bettwäsche und Handtücher Grundausstattung.

Diese Einheit ist mit 2 Fernsehern ausgestattet - Wohnzimmer und Eltern-Schlafzimmer. Auf jeder Etage befindet sich ein Badezimmer. (also 2 Badezimmer)

## Umgebung

In einer ruhigen Wohnstraße im Norden Hamburgs - nur 5 Min. zu Fuß bis zum Saseler Markt, wo es alle Geschäfte und zweimal in der Woche einen herrlichen Wochenmarkt gibt - liegt Ihre Oase geschützt in zweiter Reihe umgeben von Einzelhäusern in ihren Gärten.

Am Ende der Straße fährt der Bus (4 Stationen) zur S-Bahn Poppenbüttel - von dort ist man in 20 Min. in der Stadt. Mit dem Fahrrad braucht man 10 Min. zum Poppenbütteler Bahnhof. Der Flughafen ist in 20 Min. zu erreichen.

Durch kleine Wohnstraßen geht man in 15 Min. zu den Teichwiesen, ein romantischer See.

Am Ende der ersten Querstraße beginnt ein herrlicher Wald, um die Seele baumeln zu lassen.

2 Golfplätze sind in ca. 10 Min. mit dem Auto zu erreichen und in 5 Autominuten lockt das Alstertal-Einkaufszentrum - eines der größten in Europa mit seinen Flagshipstores wie Apple u.a.

# Exposé - Galerie

## Eckdaten für Halbes Doppelhaus - Einheit 1 - EG und Souterrain ca. 120 qm

Netto-Miete zzgl. MWST und Nebenkosten	2.500 €.
MWST 7 %	175 €
Nebenkosten – pauschal	280 €

(inkl. Heizung, Strom, Wasser, Telefon WLAN, Müllabfuhr)

Mindest-Mietdauer: 3 Monate  
Kautions 2 Netto-Monatsmieten

Wohnfläche (ca.)	ca. 120 qm
Zimmer	Wohn- Esszimmer (ca. 51 qm), 2 Schlafzimmer, 2 Bäder
Objektzustand:	Neubau – 2022
Heizung	Fußbodenheizung / Wärmepumpe mit zentraler Lüftungsanlage
Begehbarer Abstellraum :	vorhanden
Waschmaschine, Trockner	vorhanden
Geschirrspüler	vorhanden
Terrassen:	1 Terrasse
Bäder:	2 Duschbäder
Möbliert:	Vollmöbliert
Küche:	Markenküche – Geschirr/Besteck für 12 Personen
Keller:	Kellerraum mit Waschmaschine, Trockner und Wärme Austausch Heizung.

Die große Terrasse lädt zu Ruhepausen ein, genauso wie lauschige Plätze im kleinen Garten.

## Grundriss Wohnung 1 Erdgeschoss



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu.



# Exposé - Galerie

---

## Ansprechpartner

Laabs  
E-Mail:

Wir freuen uns darauf, bei ernsthaftem Interesse einen  
Besichtigungstermin mit Ihnen  
zu vereinbaren und Ihnen die Wohnung vorzustellen.