

# Exposé

## Terrassenwohnung in Hamburg

### Barrierefreie Terrassenwohnung in AEZ Nähe



Objekt-Nr. OM-395011

### Terrassenwohnung

Verkauf: **798.000 €**

Mobil: 0173 4649167

22395 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	99,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	410 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese hochwertige 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung in einem gehobenen 4-Parteien-Haus aus 2018 mit ca. 99 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das offene Wohn- und Esskonzept, zwei Schlafzimmer, ein Wannenbad sowie ein Duschbad und eine praktische Abstellkammer sorgen für modernen Wohnkomfort.

Die Wohnung besticht durch eine moderne Nobilia-Einbauküche, Terrasse mit direktem Zugang zum eingefriedeten Garten, großen Kellerraum (ca. 14 m<sup>2</sup>) und weitere Gemeinschaftsräume. Bodentiefe 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Jalousien, Fußbodenheizung und moderner Design-Vinylbelag sorgen für Helligkeit und Wohlbefinden. Das Gebäude erfüllt den KfW 55-Standard (A+) und wird mit einer Luftwärmepumpe beheizt.

Die Wohnung ist derzeit befristet vermietet für 1.950 € Kaltmiete/Monat und eignet sich daher sowohl als Kapitalanlage als auch für Selbstnutzer. Ein Aufzug ist vorhanden, das Hausgeld beträgt aktuell 400 €/Monat inklusive Rücklagen.

Highlights auf einen Blick:

Hochwertiges 4-Parteien-Haus (2018)

Erdgeschosswohnung mit Terrasse & Garten

Offenes Wohn-/Esskonzept

2 Schlafzimmer, Wannenbad + Duschbad, Gäste-WC

Nobilia-Einbauküche, Kellerraum ca. 14 m<sup>2</sup>

Bodentiefe 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Jalousien

Fußbodenheizung & moderner Design-Vinylbelag

KfW 55, A+ Energieeffizienz mit Luftwärmepumpe

Aufzug vorhanden

Aktuell vermietet: 1.950 €/Monat, jährliche NKM von 23.400 €.

Lage: Fußläufig zum AEZ, S-Bahn Poppenbüttel, Schulen und Saseler Markt; gute Anbindung an Flughafen und Innenstadt; grüne Umgebung mit Alster & Saselbek.

Wir freuen uns auf Ihre Besichtigungsanfrage für diese wirklich außergewöhnliche Wohnung in zentraler Lage.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im beliebten Hamburg-Sasel, nur wenige Schritte vom Alstertaler Einkaufszentrum, dem S-Bahnhof Poppenbüttel sowie Schulen und Kitas entfernt. Diese besondere Mikrolage ist sowohl für ältere Menschen interessant, die eine barrierefreie Wohnung in ihrer vertrauten Umgebung suchen, als auch für junge Familien, die die Nähe zu Schulen, Sportvereinen, Kindergärten und dem Naturidyll des Alsterlaufs schätzen.

Die Kombination aus der zentralen, fußläufigen Anbindung und der ruhigen Wohnlage macht diese Erdgeschosswohnung besonders attraktiv. Der schön angelegte sowie eingefriedete

Garten bietet dabei genau die richtige Größe – pflegeleicht und doch ein echter Gewinn für Freizeit und Erholung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	19,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



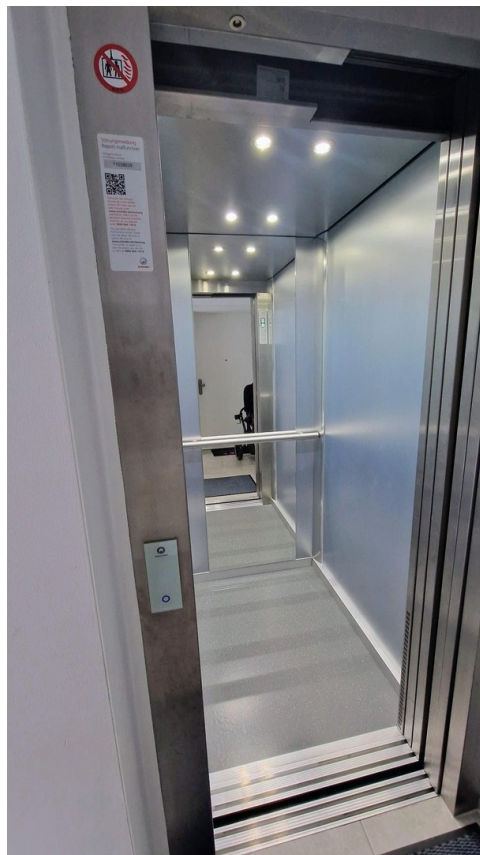
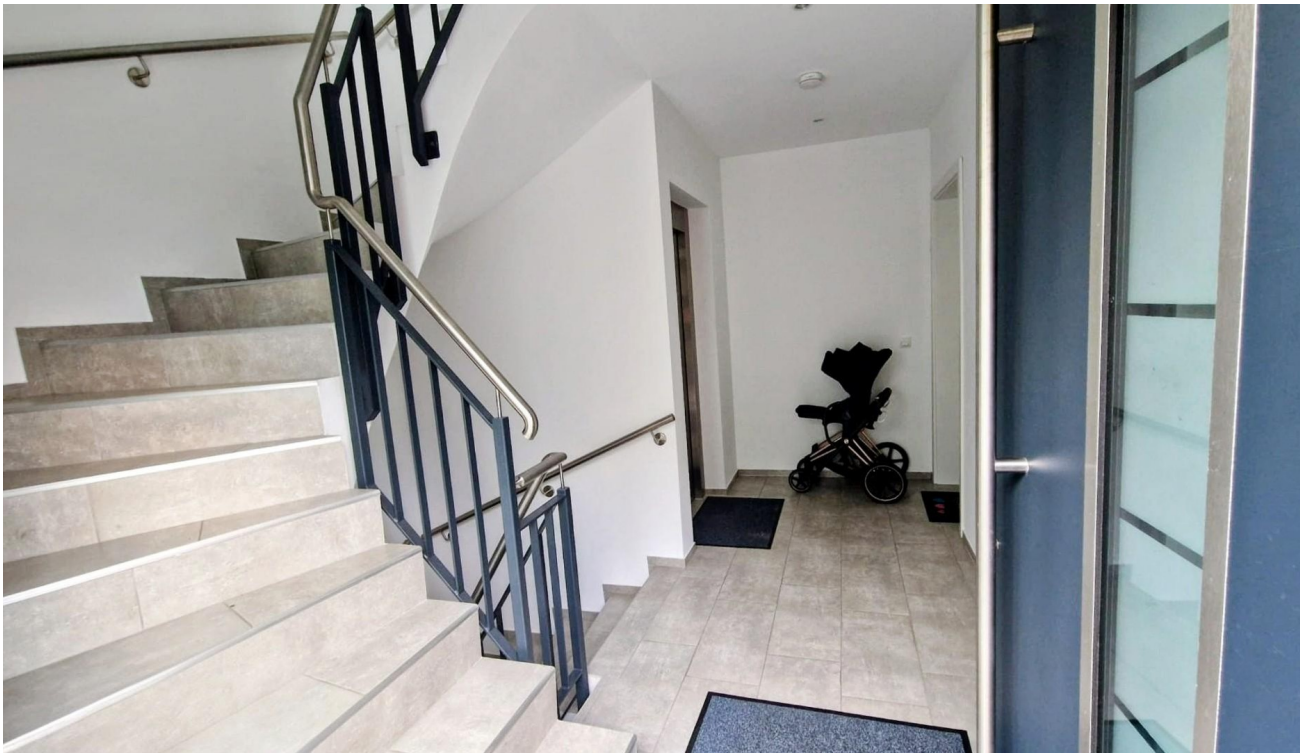
# Exposé - Galerie



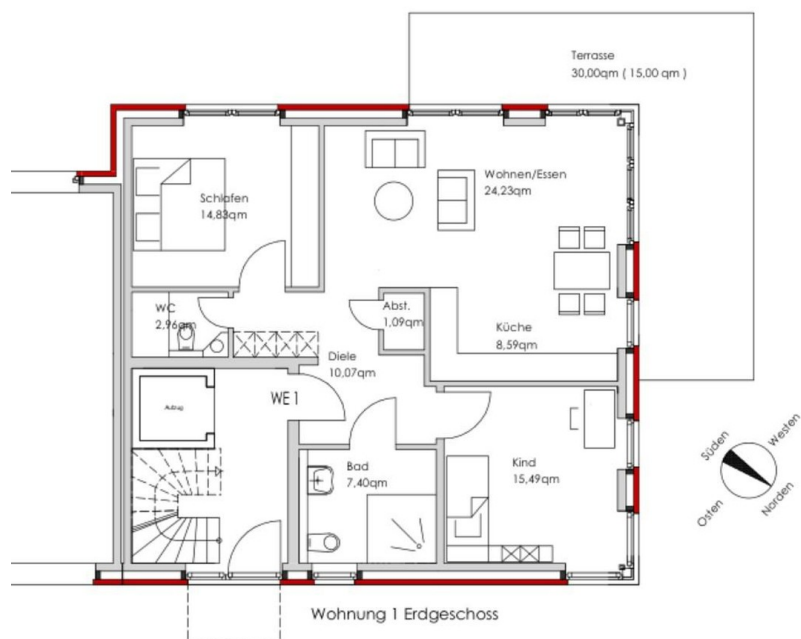
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

