

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Hamburg

**Luxuriöse Doppelhaushälfte mit insg. Fläche ca.190m<sup>2</sup> in  
Top Lage Sasel-WB-Vollkeller, provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-418428

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **989.000 €**

Ansprechpartner:  
Louise Lohr

Frahmredder 85C  
22393 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	317,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	150,15 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	190,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses exklusive Doppelhaushälfte in Hamburg-Sasel überzeugt mit insg. einer großzügigen Fläche von ca. 190 m<sup>2</sup> auf ca. 317 m<sup>2</sup> Grundstück und bietet höchsten Wohnkomfort für die ganze Familie.

Das Haus präsentiert sich in einem nahezu neuwertigen Zustand und besticht durch eine hochwertige, luxuriöse Innenausstattung. Vergleichbare Neubauten dieser Qualität liegen heute preislich fast mehr als das Angebot.

Die Immobilie eignet sich sowohl ideal zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage. In dieser Lage erzielen vergleichbare Häuser eine monatliche Miete von über 3.000 €.

Das Haus verfügt über ein modernes Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Ein voll unterkellertes Bereich aus massivem Weißbeton bietet zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die großzügige Terrasse in Südwest-Ausrichtung lädt zum Entspannen und Genießen sonniger Stunden ein.

Im Kaufpreis enthalten sind bereits eine Garage sowie ein Stellplatz. Eine zweite Garage kann nach Vereinbarung zusätzlich erworben werden, wodurch sich die Grundstücksfläche auf ca. 338 m<sup>2</sup> erweitert.

## Ausstattung

Ausstattung:

- Hochwertige Einbauküche der Marke Schüller mit Miele-Geschirrspüler und integrierter Kaffeemaschine

- Maßgefertigte Einbauschränke im großzügigen Schlafzimmer sowie im Garderobenbereich

- Gäste-WC und Badezimmer mit aufwendig gestalteten Mustern und hochwertiger Fliesenverlegung bis zur Decke. T-förmige Baderaum, in der mehrere Benutzer gleichzeitig Platz finden.

- Gehobene Sanitärausstattung, Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Einbaubank und Unterschrank

- Elektrische Rollläden mit Jalousien im EG und OG, inklusive zentraler Funksteuerung

- 3-fach verglaste Fenster

- Fußbodenheizung im EG, OG sowie im KG-Dielenbereich.

Kellerräume mit Heizkörper

- Energieeffizienzstandard, starke Wärmedämmung

(Außenwände ca. 18 cm, Dach ca. 24 cm)

- WU-Beton-Vollkeller, vollständig ausgebaut und eingerichtet

- Gas-Brennwertheizung von Viessmann mit Solarthermieanlage für Warmwasser

- Insgesamt 7 Zimmer (EG, OG, KG) mit Multimedia-Anschlussdosen für SAT-TV, Telefon und Internet.

Telefonanschluss von Telekom und noch von Kabel Deutschland

- LED-Spots in Diele, Küche und Badezimmern

- Eine kleiner Lagernfach im Walmdach Dachbode. Ein großes Lagerzimmer in der Kellergeschoss.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Die Ankaufskosten (Notar, Gerichtskosten und Grunderwerbsteuer) gehen zu Lasten des Käufers.

Der Kauf einer Immobilie soll gut überlegt und geprüft sein, deshalb empfehle ich vor dem Kauf einer Immobilie die Beauftragung eines Bausachverständigen bzw. Gutachters sowie die Sichtung und Überprüfung aller vermarktungsrelevanten Unterlagen.

Hinweis:

Die Inhalte in dieser Unterlage stellt keine Kaufempfehlung dar.

Die darin enthaltenen Angaben dienen trotz sorgfältiger Recherchen, lediglich der unverbindlichen Information.

Das zur Verfügung gestellte Exposé sowie die später zur Verfügung gestellten Dokumente & Informationen wurden von dem Verkäufer nach besten Wissen und Gewissen zusammengestellt.

Dennoch wird weder gegenwärtig noch zukünftig, weder ausdrücklich noch impliziert eine Haftung hinsichtlich der Richtigkeit und Vollständigkeit der gegenüber dem Kaufinteressenten offengelegten Dokumenten und Informationen noch hinsichtlich jeglicher von einem potenziellen Kaufinteressenten oder dessen Beratern getroffenen Entscheidung, finanzieller oder anderer Art, übernommen.

Bei allen Zahlenwerten handelt es sich um „Circa-Werte“.

## Lage

Diese exklusive Doppelhaushälfte befindet sich in Zentrale sehr begehrter Wohnlage von Hamburg-Sasel.

- Schule: ca. 200 m

- Saseler Markt: ca. 400 m

Sasel zählt aufgrund seiner exzellenten Infrastruktur, der naturnahen Umgebung und der hohen Lebensqualität zu den gefragtesten Wohnlagen im Alstertal. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Alstertal-Einkaufszentrum ist in ca. 5 Autominuten erreichbar.

Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen (u. a. das renommierte Gymnasium Oberalster), sowie zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind bequem erreichbar.

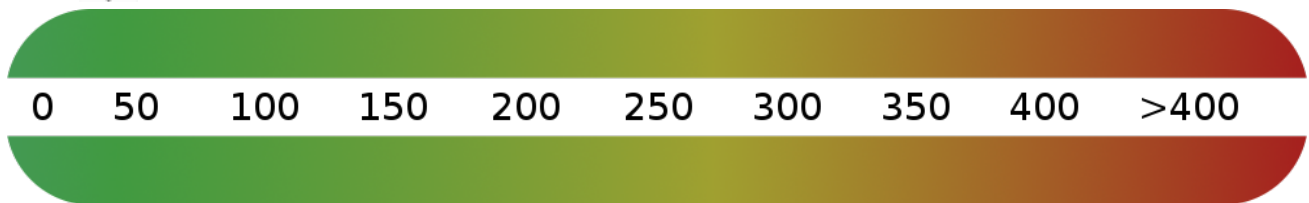
Die Hamburger Innenstadt erreichen Sie in ca. 30 Minuten, den Hamburger Flughafen in ca. 15 Minuten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	41,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



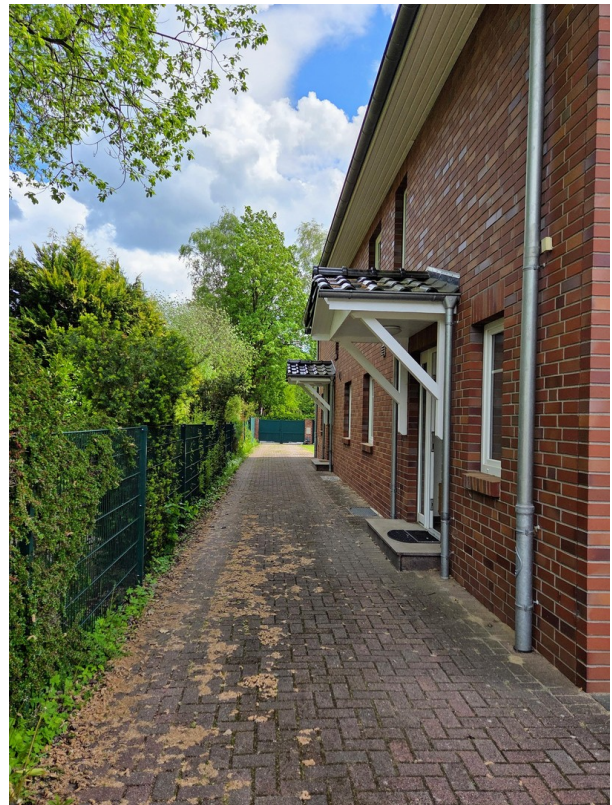
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie







