

Exposé

Doppelhaushälfte in Hamburg

**190 m² Gesamtfläche | Hochwertige Haus mit Vollkeller |
Toplage Sasel | Provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-418428**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **989.000 €**

Ansprechpartner:
Louise Lohr

Frahmredder 85C
22393 Hamburg
Hamburg
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 2015 | Übernahme | sofort |
| Grundstücksfläche | 347,00 m ² | Zustand | Neuwertig |
| Etagen | 3 | Schlafzimmer | 3 |
| Zimmer | 5,50 | Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche | 164,00 m ² | Garagen | 2 |
| Nutzfläche | 40,00 m ² | Heizung | Zentralheizung |
| Energieträger | Gas | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese neuwertige Doppelhaushälfte in begehrter Lage von Hamburg-Sasel vereint großzügiges Wohnen, moderne Energieeffizienz und viel Nutzfläche.

Das Haus befindet sich auf einem ca. 347 m² großen Grundstück und bietet ca. 164 m² Wohnfläche inkl. anteilig berücksichtigter Südwest-Terrasse sowie ca. 40 m² Nutzfläche im ausgebauten Vollkeller. Insgesamt stehen ca. 204 m² nutzbare Gesamtfläche zur Verfügung.

Bereits beim Betreten vermittelt der Eingangsbereich mit hochwertigem Gäste-WC und Garderobe einen hochwertigen Eindruck. Daneben befindet sich ein Zimmer, das sich ideal als Homeoffice oder Arbeitszimmer eignet.

Die Küche ist mit einer hochwertigen Schüller-Einbauküche, einem Miele-Geschirrspüler, Kaffeemaschine, Dampfgarer sowie integrierten Markengeräten ausgestattet.

Das großzügige Wohnzimmer bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Südwest-Terrasse lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein.

Im Obergeschoss befinden sich ein großzügiges Schlafzimmer mit maßgefertigten Einbauschränken, zwei Kinderzimmer sowie ein hochwertiges Familienbad. Das Badezimmer überzeugt mit Doppelwaschtisch, Badewanne, hochwertigen Badmöbeln und zahlreichen Stauraummöglichkeiten.

Ein besonderes Plus bietet der ausgebauter Vollkeller in massiver WU-Beton-Bauweise. Die zusätzlichen Räume eignen sich ideal als Hobbyraum, Fitnessbereich, Gästezimmer, Spielzimmer oder Homeoffice und erweitern die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien, die großzügiges Wohnen, eine hervorragende Infrastruktur und langfristige Wohnqualität miteinander verbinden möchten. Ebenso stellt sie eine attraktive Kapitalanlage dar. Vergleichbare Häuser erzielen in dieser Lage monatliche Mieteinnahmen von über 3.000 €. Eine ideale Alternative zur hochwertigen Eigentumswohnung – mit eigenem Garten, Vollkeller, Doppelgarage und ohne Hausgeld.

Ausstattung

Wohnkomfort

- Heller Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Südwest-Terrasse
- Hochwertige Schüller-Einbauküche
- Integrierte Kaffeemaschine
- Miele-Geschirrspüler
- Maßgefertigte Garderobenmöbel im Eingangsbereich
- Maßgefertigte Einbauschränke im Schlafzimmer
- Großzügiges Familienbad mit Doppelwaschtisch, Badewanne und hochwertigen Badmöbeln
- Gäste-WC und Badezimmer mit aufwendig gestalteten Mustern und hochwertiger Fliesenverlegung bis zur Decke. T-förmige Baderaum, in der mehrere Benutzer gleichzeitig Platz finden.
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss, Obergeschoss samt Keller Flur
- Elektrische Rollläden mit zentraler Funksteuerung
- Dreifach verglaste Wärmeschutzfenster

Vollkeller und Zusatzflächen

- Vollständig ausgebauter Vollkeller in massiver WU-Beton-Bauweise
- Großzügiger Hobbyraum
- Zusätzlicher Gäste-, Arbeits- oder Fitnessraum
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Homeoffice, Gäste, Freizeit und Hobby
- Zusätzliche Lager- und Abstellflächen

Energie und Technik

- Energieeffizienzklasse A
- Viessmann Gas-Brennwertheizung Vitodens
- Solarthermie zur Warmwasserunterstützung
- Hochwertige Wärmedämmung
- SAT-TV-, Telefon- und Internetanschlüsse in mehreren Räumen

Außenbereich

- Sonnige Südwest-Terrasse
- Komplett eingefriedetes Grundstück
- Doppel Garage mit Massivbauart
- Video-Gegensprechanlage
- Elektrisches Zufahrtstor

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“.

Einige Fotos wurden digital bearbeitet. Teilweise wurden Räume visualisiert oder virtuell möbliert, um mögliche Nutzungs- und Einrichtungsideen darzustellen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen des Hamburger Alstertals – im familienfreundlichen Stadtteil Sasel.

Besonders hervorzuheben sind die kurzen Wege im Alltag:

- Schule ca. 200 m
- Saseler Markt ca. 400 m
- Kleiner Park zum Spazieren und Spielen für Kinder: ca. 200 m
- Kindergärten, Ärzten Häuse und Sportvereine in unmittelbarer Umgebung
- Alstertal-Einkaufszentrum ca. 5 Minute
- Flughafen Hamburg ca. 15 Minuten
- Hamburger Innenstadt ca. 30 Minuten

Die Kombination aus hervorragender Infrastruktur, hoher Wohnqualität und naturnaher Umgebung macht Sasel seit vielen Jahren zu den gefragtesten Wohnlagen Hamburgs.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

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



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



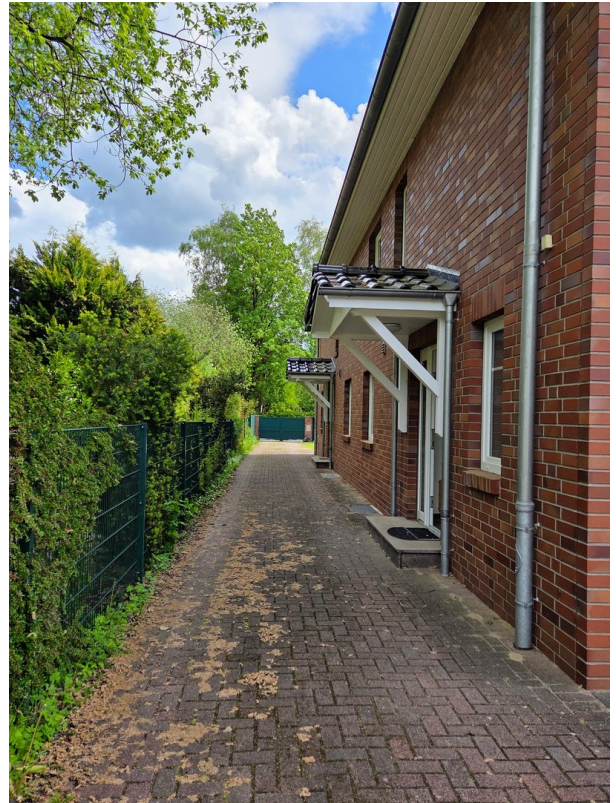
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

