

Exposé

Wohnung in Hamburg

3,5-Zi-Wohnung in HH-Sasel: Aufzug, Südwest-Balkon und 2 Tiefgaragenplätze inklusive



Objekt-Nr. OM-424123

Wohnung

Verkauf: **677.000 €**

Ansprechpartner:
Tim Hermeling

Saseler Chaussee 240
22393 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2004	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	117,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	107,50 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	524 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ankommen, wohlfühlen, bleiben: Diese außergewöhnlich helle und perfekt geschnittene 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung in Hamburg-Sasel vereint ruhiges Wohnen mit maximalem Komfort. Die Wohnung ist zum wunderschön gepflegten Garten ausgerichtet und liegt in einem sehr gepflegten Haus mit nur sechs Eigentümern – ohne Mieter. Das Ergebnis: ein spürbar ruhiges, wertstabiles Umfeld und ein Gebäude, um das sich die Eigentümer mit viel Sorgfalt kümmern.

Ein echtes Highlight ist die komplette Barrierefreiheit: Von der Tiefgarage im Haus gelangst du direkt per Fahrstuhl bis zur Wohnung – komfortabel, sicher und alltagstauglich.

Wohnen mit Licht, Ruhe und Flexibilität

Das Herzstück ist das sehr große Wohnzimmer, das durch bodentiefe Fenster, elektrische Rollläden und seinen eleganten Zugang über Flügeltüren beeindruckt. Der großzügige Raum bietet zusätzlich die Möglichkeit, bei Bedarf noch einen weiteren Bereich/ Raum abzutrennen (z. B. Leseecke, Homeoffice, Gästezone).

Vom Wohnzimmer aus erreichst du den großen Südwest-Balkon – mit Blick ins Grüne und in den sehr gepflegten Garten. Die Ausrichtung sorgt für viel Licht und eine besonders angenehme Atmosphäre bis in die Abendstunden. Alle Zimmer verfügen über Rollläden und lassen sich komplett verdunkeln.

Durchdachter Grundriss!

Die Wohnung verfügt über:

- Schlafzimmer mit zwei großen Fenstern und französischem Balkon
- Büro-/Kinderzimmer mit großem Fenster (ideal auch als Gästezimmer)
- separater großer Küchenraum
- modernes Gästebadezimmer
- großes Hauptbad mit zwei Fenstern, Doppelwaschbecken, Spiegel- und Unterschränken, großer Regendusche und zusätzlicher Badewanne

(dank der Größe lässt sich dort auch problemlos ein Wäscheständer platzieren)

Ein weiteres Plus ist der zusätzliche Abstellraum mit Anschlüssen für Waschmaschine & Trockner. Hier wurde clever geplant: Ein integrierter Schuhschrank und viel weiterer Stauraum bieten Platz für alles, was man im Alltag schnell verstauen möchte (Staubsauger, Vorräte, Haushaltsutensilien etc.). Im Flur rundet eine maßgefertigte Garderobe in einer Nische den aufgeräumten Eindruck ab.

Hochwertige Küche

Die Küche ist als eigener Raum gestaltet und voll ausgestattet – ausschließlich mit hochwertigen NEFF-Geräten, u. a.:

- Induktionskochfeld
- Einbau-Mikrowelle
- Einbau-Backofen
- Kühl-/Gefrierkombination
- neue Spülmaschine

Tiefgarage, Stellplätze & Nebenflächen

Ein absolutes Sasel-Highlight: Zwei Tiefgaragenstellplätze sind bereits im Kaufpreis enthalten. Beide Stellplätze haben separate Grundbucheinträge – in dieser Lage sehr begehrt. Das Garagentor ist elektrisch per Fernbedienung.

Zusätzlich gibt es:

- großes, abschließbares Kellerabteil mit Strom & Licht
- Fahrradkeller
- Waschkeller mit separatem Wasser- und Stromanschluss nur für diese Wohnung

Rundgang

Ein virtueller Rundgang ist dem Exposé beigefügt – neben Fotos und weiteren Unterlagen erhältst du so einen realistischen Eindruck der Wohnung.

Energieausweis vorhanden.

Ausstattung

- Komplett barrierefrei: stufenloser Zugang, Aufzug von der Tiefgarage bis zur Wohnung
- 2 Tiefgaragenstellplätze (im Kaufpreis enthalten), separate Grundbucheinträge, elektrisches Garagentor (Fernbedienung)
- Sehr helle Wohnung, gartenorientiert mit ruhigem Blick ins Grüne
- Großer Südwest-Balkon, ideal für Sonne am Nachmittag/Abend
- Flügeltüren als eleganter Wohnungszugang ins Wohnzimmer
- Bodentiefe Fenster im Wohnbereich, elektrische Rollläden
- Alle Räume mit Rollläden – vollständige Verdunkelung möglich
- Großzügiges Wohnzimmer mit Option zur Teilung in zwei Bereiche/Räume
- Schlafzimmer mit französischem Balkon und zwei großen Fenstern
- Büro-/Kinderzimmer mit großem Fenster
- Hauptbad: 2 Fenster, Doppelwaschbecken, Spiegel-/Unterschränke, Regendusche + Badewanne
- Gäste-Bad (modern und schick)
- Abstellraum mit WM-/Trockneranschlüssen, zusätzlichem Schuh-/Stauraumsystem
- Einbauküche mit hochwertigen NEFF-Geräten (Induktion, Backofen, Mikrowelle, Kühl-/Gefrierkombi, Spülmaschine neu)
- Großes Kellerabteil abschließbar mit Strom & Licht
- Fahrradkeller sowie separater Waschkeller mit eigenem Wasser-/Stromanschluss für die Wohnung
- Sehr gepflegtes Haus mit nur 6 Eigentümern (keine Mieter)

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Wohnung liegt in Hamburg-Sasel – ruhig, grün und zugleich mit sehr guter Infrastruktur direkt im direkten Umfeld der Saseler Chaussee und dem Naturschutzgebiet Hainesch/Iland.

Alles für den täglichen Bedarf ist schnell erreichbar (Entfernungen ca., Luftlinie/naher Umkreis).

Täglicher Bedarf – kurz & bequem:

- EDEKA, Bio-Company, ALDI (Supermarkt): ca. 520 m (≈ 8 Min. zu Fuß)
- Apotheke am Frahmredder: ca. 580 m (≈ 6 Min. zu Fuß)
- Rohlfs, Michely- Bäckerei: ca. 590 m (≈ 8 Min. zu Fuß)
- Ortskern / Saseler Markt (z. B. Saseler Markt 2): ca. 700 m (≈ 8 Min. zu Fuß)

ÖPNV & Anbindung:

- Bushaltestelle Stadtbahnstraße (Mitte): ca. 290 m (≈ 3 Min. zu Fuß)
- S-Bahn Poppenbüttel, S1 zum Flughafen/Hauptbahnhof und Innenstadt: ca. 1,2 km (≈ 12 Min. zu Fuß)

Familie & Alltag:

- Kita Saseler Park: ca. 450 m
- Schule Redder: ca. 350 m

Gesundheit:

- Arzt/Behandlung im direkten Umfeld: ca. 70 m

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	76,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Wohnbereich

Exposé - Galerie



Küche/Stauraum



Flur / Eingang

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Hauptbadezimmer front

Exposé - Galerie



Hauptbad



Hauptbadezimmer/Wäsche

Exposé - Galerie



Hauptbad Dusche/Badewanne



Hauptbad Doppelwaschbecken

Exposé - Galerie



Flur



Abstellraum

Exposé - Galerie

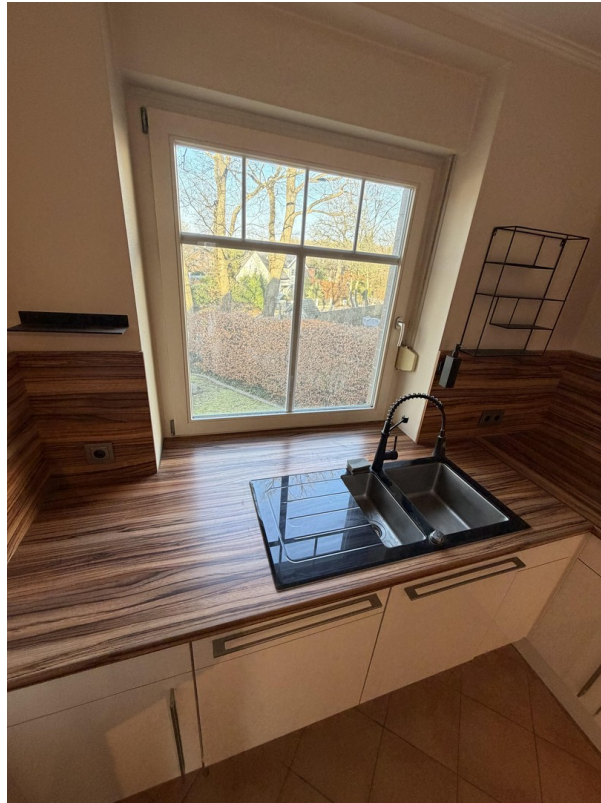


Abstellraum/Schuhschrank



Küche/gesamt

Exposé - Galerie



Küche/Waschbecken



Küche/Inneres

Exposé - Galerie



Küchenzeile



Küchenraum

Exposé - Galerie



Küche/Neff/Geschirrspüler



Wohnzimmerfront

Exposé - Galerie



Wohnzimmer/gesamt



Wohnzimmer-Ausblick

Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Rückansicht



Balkontüren

Exposé - Galerie



Wohnzimmer-Balkonblick



Wohnzimmer/Rolläden

Exposé - Galerie



Balkon/SÜD-WEST



Schlafzimmer/Eingang

Exposé - Galerie



Schlafzimmer/franz Balkon



Schlafzimmer/gesamt

Exposé - Galerie



Schlafzi/Fensterausblick/Vorne



Schlafzimmer/Rückansicht

Exposé - Galerie



Büro/Kinderzimmer/Gästezimmer



Büro/gesamt

Exposé - Galerie



Büro/Rückansicht



Büro/Fensterblick

Exposé - Galerie



Kellerraum mit Regalen



Waschkeller/großer Raum

Exposé - Galerie



Gebäudefront, Eingang



Gartenansicht/Balkon

Exposé - Galerie



Tiefgarage/zwei Parkplätze



Grundriss