

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Hamburg-Sasel



Objekt-Nr. OM-455006

#### Wohnung

Verkauf: **419.000 €**

Ansprechpartner:  
Martin Fors

Schönsberg 37  
22395 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	81,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	258 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese stilvoll und hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1962 in beliebter Wohnlage von Hamburg-Sasel.

Mit ca. 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch eine gelungene Raumaufteilung, helle Räume und ein modernes Wohngefühl. Da sich keine Wohnung mehr über der Einheit befindet, genießt man hier ein besonders ruhiges und angenehmes Wohnambiente.

Im Zuge der umfassenden Sanierung wurde die Wohnung aufwendig modernisiert. Unter anderem wurden neue Fenster eingebaut, die Elektrik erneuert sowie hochwertige Parkettböden verlegt. Die Wohnung präsentiert sich heute in einem modernen und sofort bezugsfertigen Zustand – ideal für Eigennutzer, die ohne Renovierungsaufwand einziehen möchten.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet viel Platz und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Die geschützte Loggia erweitert den Wohnkomfort zusätzlich und lädt zum Entspannen ein. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über zwei weitere gut geschnittene Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice eignen.

Die Kombination aus hochwertiger Sanierung, durchdachtem Grundriss und der ruhigen Lage macht diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause mit besonderem Wohngefühl.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum sowie einen zusätzlichen Dachbodenraum, die wertvolle Abstellfläche schaffen.

## Ausstattung

Erstbezug nach umfassender Sanierung

3 Zimmer

ca. 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche

ruhige Lage in Hamburg-Sasel

Obergeschoss / Endetage ohne Wohnung darüber

hochwertige Parkettböden

neue Elektrik

neue Fenster

moderne Raumaufteilung

helle Wohnräume

geschützte Loggia

Kellerraum

zusätzlicher Dachbodenraum

gepflegte Wohnanlage

Baujahr 1962

Monatliches Hausgeld:

ca. 258 € Hausgeld

zzgl. ca. 84 € Instandhaltungsrücklage

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage im beliebten Hamburger Stadtteil Sasel. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, gepflegten Wohnanlagen sowie einer angenehmen und gewachsenen Nachbarschaft.

Sasel zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Hamburger Alstertal und überzeugt durch die gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind schnell erreichbar.

Auch die Freizeitmöglichkeiten sind hervorragend: Zahlreiche Grünflächen, Parks sowie Spazier- und Radwege bieten einen hohen Wohn- und Erholungswert. Gleichzeitig besteht eine gute Anbindung an die Hamburger Innenstadt sowie an das Alstertal-Einkaufszentrum.

Die Lage eignet sich ideal für Paare, Familien oder Berufstätige, die ruhiges Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	135,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Nein



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

