

Exposé

Erdgeschosswohnung in Hamburg

**Frisch saniert! 2,5-Zi.-Wohnung mit Südloggia & TG
provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-459963**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **439.000 €**

Ansprechpartner:
Kaiser Immobilien Invest GmbH

22395 Hamburg
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,50	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	73,69 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	336 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Angeboten wird eine 2,5-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 73 m² Wohnfläche im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus den 1960er-Jahren – ruhig gelegen in einer gefragten Wohnlage von Hamburg-Sasel.

Aktuell wird die Wohnung umfassend und hochwertig modernisiert und wird sich nach Fertigstellung in einem modernen, bezugsfertigen Zustand präsentieren. Dabei wird besonderer Wert auf eine klare, zeitgemäße Gestaltung und eine qualitätsvolle Ausführung gelegt.

Ein besonderer Blickfang wird die neue Einbauküche in zeitgemäßer, klarer Linienführung sein: Griffloses Design, schwarze Akzente und hochwertige Einbaugeräte werden für eine elegante Optik und ein stimmiges Gesamtbild sorgen. In den Wohn- und Schlafräumen sowie in der Küche wird ein Design-Vinylboden in Eichenoptik verlegt, der pflegeleicht ist und zugleich eine angenehme, hochwertige Wohnatmosphäre schafft.

Der Grundriss ist durchdacht und alltagstauglich: Der großzügige Wohn- und Essbereich öffnet sich zur sonnigen Südloggia mit Blick ins Grüne.

Auch der Sanitärbereich wird im Zuge der Modernisierung hochwertig ausgeführt: Das Bad wird mit modernen Feinsteinzeugfliesen sowie einer Dusche mit qualitativer Duschabtrennung ausgestattet. Eine abgehängte Decke mit LED-Spots wird den zeitgemäßen Charakter unterstreichen und für ein stimmiges, hochwertiges Gesamtbild sorgen.

Ergänzt wird das Raumangebot durch praktische Stauraummöglichkeiten innerhalb der Wohnung sowie einen zusätzlichen Kellerraum.

Das Gebäude verfügt über einen Personenaufzug, der den Zugang besonders komfortabel macht. Ein zur Wohnung gehörender Tiefgaragenstellplatz sorgt zudem für bequemes und sicheres Parken.

Die Wohnung wird frei und bezugsfertig nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten übergeben.

Eine kleine fachliche Empfehlung: Statt „qualitative Duschabtrennung“ klingt im Exposé natürlicher „hochwertige Duschabtrennung“. Also zum Beispiel:

Das Bad wird mit modernen Feinsteinzeugfliesen sowie einer Dusche mit hochwertiger Duschabtrennung ausgestattet.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Kaiser Immobilien Invest GmbH

vertreten durch die Geschäftsführer Alexander Kaiser und Julia Kaiser

Waldweg 40

22393 Hamburg

Deutschland

Registereintrag

Eintragung im Registergericht: Amtsgericht Hamburg

Registernummer: HRB 190679

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer

50/736/01888

Lage

Wer in Hamburg ruhig und gleichzeitig hervorragend angebunden wohnen möchte, findet in Sasel genau die richtige Umgebung. Der Stadtteil steht für viel Grün, eine angenehme Nachbarschaft und eine Infrastruktur, die den Alltag spürbar erleichtert. Nur wenige Schritte von der Wohnung entfernt eröffnet sich mit dem Alstertal eine der schönsten Naturlandschaften im Hamburger Norden. Entlang der Alster laden weitläufige Wege zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder einfach zu einer Auszeit im Grünen ein. Gleichzeitig ist auch das Alstertal-Einkaufszentrum schnell erreicht – mit einer Vielzahl an

Geschäften, Gastronomie und allem, was man für den täglichen Bedarf benötigt. Die unmittelbare Umgebung bietet alles, was das tägliche Leben komfortabel macht: Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Schulen und Kitas befinden sich in kurzer Distanz. Dadurch entsteht eine Wohnsituation, die sowohl für Familien als auch für Berufstätige äußerst attraktiv ist. Auch die Anbindung überzeugt: Über die nahegelegene S-Bahn-Station Poppenbüttel sowie verschiedene Buslinien gelangen Sie schnell in die Hamburger Innenstadt und in andere Stadtteile. So verbindet sich hier entspanntes Wohnen im Grünen mit einer sehr guten Erreichbarkeit.

Insgesamt bietet diese Lage eine ausgewogene Mischung aus Natur, Alltagstauglichkeit und urbaner Nähe – ein Umfeld, in dem man sich langfristig wohlfühlt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



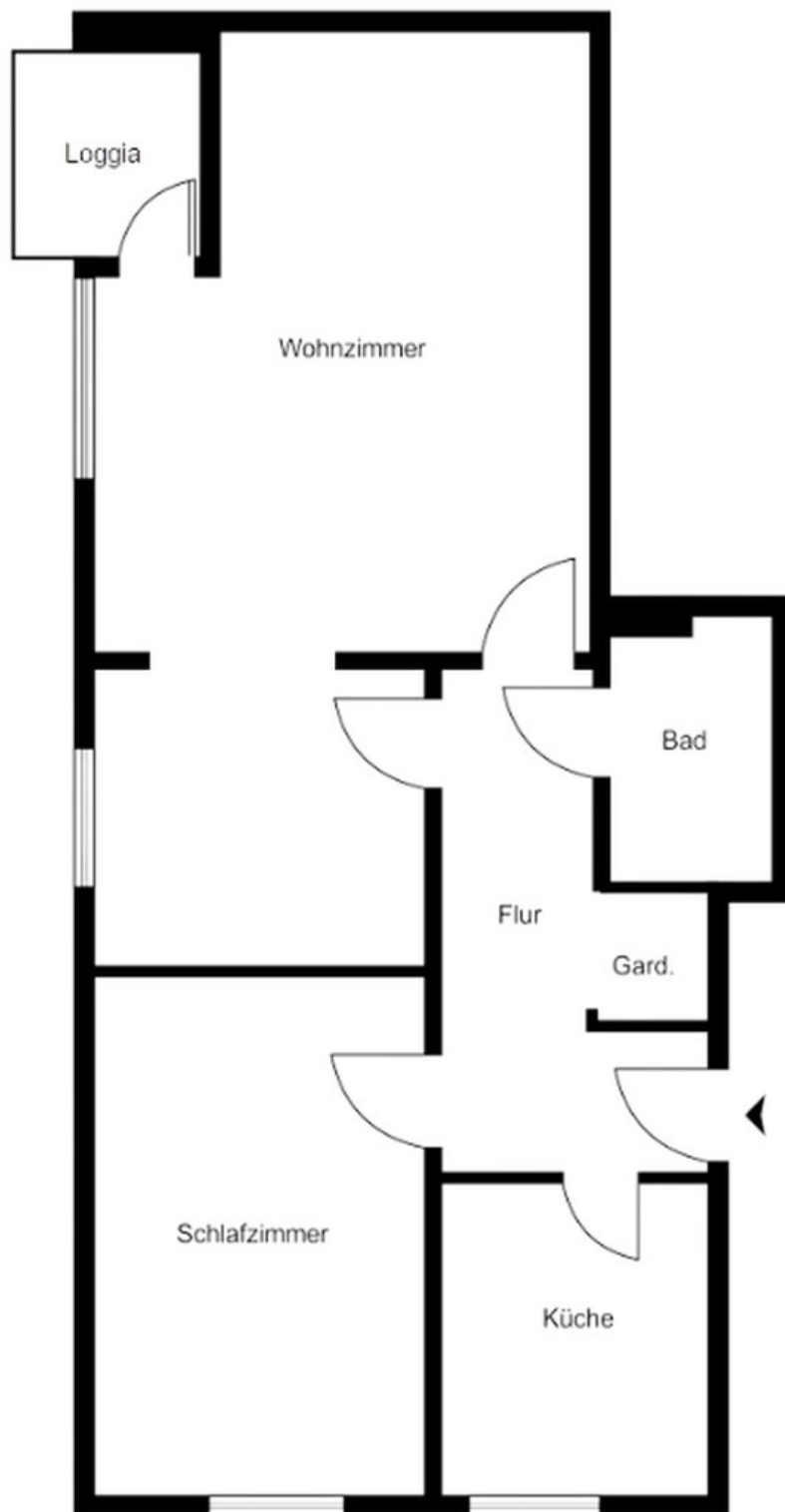
Küche, KI generiert

Exposé - Galerie



Bad, KI generiert

Exposé - Grundrisse



- NICHT MASSSTABGETREU -

Grundriss