

Hamburg - Sasel

# Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Südwest-Terrasse in bester Lage

Objektnummer: 26101010



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 81 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26101010 - 22395 Hamburg - Sasel**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26101010 - 22395 Hamburg - Sasel

## Auf einen Blick

Objektnummer	26101010	Kaufpreis	420.000 EUR
Wohnfläche	ca. 81 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Terrassen
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2016
Badezimmer	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	1976	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Garage	Nutzfläche	ca. 32 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26101010 - 22395 Hamburg - Sasel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	203.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.09.2028	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26101010 - 22395 Hamburg - Sasel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26101010 - 22395 Hamburg - Sasel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26101010 - 22395 Hamburg - Sasel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26101010 - 22395 Hamburg - Sasel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26101010 - 22395 Hamburg - Sasel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26101010 - 22395 Hamburg - Sasel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26101010 - 22395 Hamburg - Sasel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26101010 - 22395 Hamburg - Sasel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26101010 - 22395 Hamburg - Sasel

## Die Immobilie



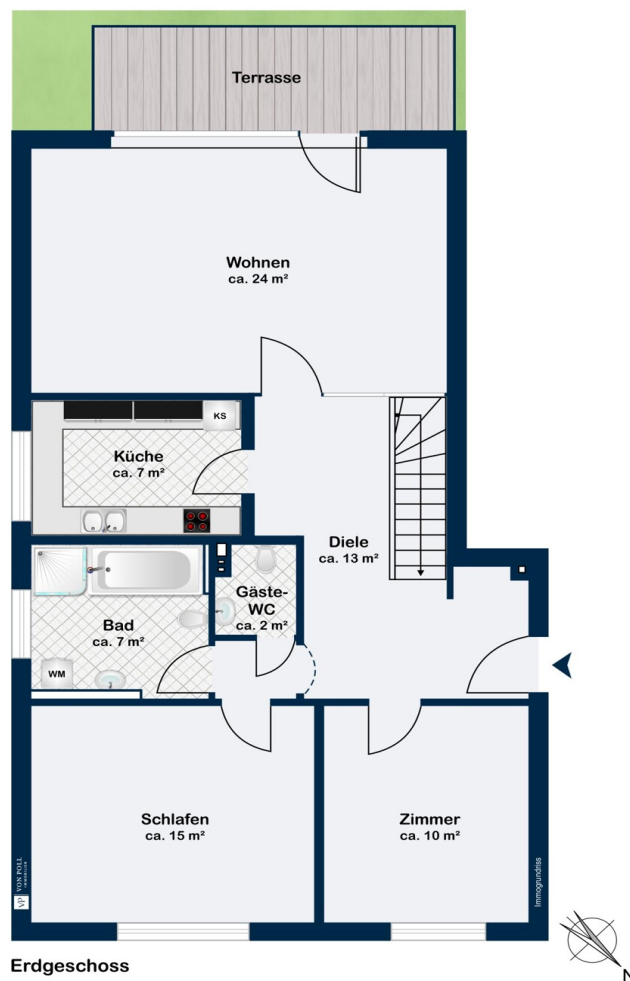
Objektnummer: 26101010 - 22395 Hamburg - Sasel

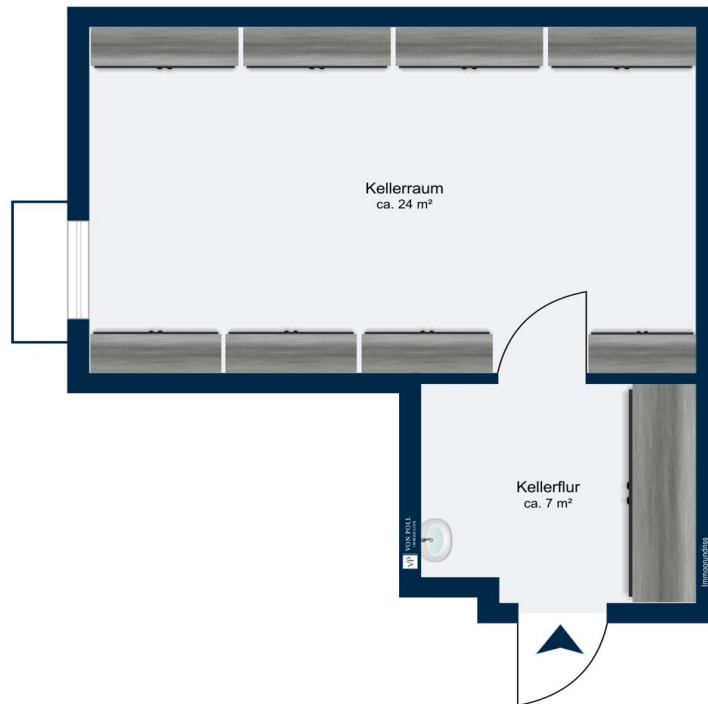
## Die Immobilie



Objektnummer: 26101010 - 22395 Hamburg - Sasel

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26101010 - 22395 Hamburg - Sasel**

## Ein erster Eindruck

Diese schöne und gepflegte 3 Zimmer-Wohnung im familienfreundlichen Sasel sucht einen neuen Eigentümer.

Die frei lieferbare Terrassenwohnung befindet sich im Erdgeschoss eines 1976 erbauten 2-geschossigen Mehrfamilienhauses.

Im Treppenhaus liegt die Wohnung auf der linken Seite. Sie betreten einen geräumigen Flur, von dem aus Sie sämtliche Zimmer erreichen. Das Wohnzimmer besticht durch seine Helligkeit sowie den direkten Terrassenzugang. Die große Terrasse ist südwestlich ausgerichtet.

Neben dem Wohnzimmer befindet sich die helle Einbauküche, die zum Kochen und Verweilen einlädt.

Von der linken Flurseite erreichen Sie sowohl das Gäste-WC, das gepflegte Badezimmer sowie das geräumige Schlafzimmer. Ein weiteres Zimmer, das z.B. als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann, liegt nebenan.

Ein Highlight dieser Immobilie ist das große Untergeschoss, das Sie direkt vom Flur aus treppab betreten. In diesem Flur befinden sich Anschlüsse für die Waschmaschine. Von hier aus erreichen Sie zudem den Gemeinschaftskeller mit Wasch- und Trockenraum sowie dem geräumigen Fahrradkeller.

Im hinteren Bereich des Untergeschosses liegt ein weiterer großer Raum, der zu Wohnzwecken ausgebaut wurde. Dieser bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Untergeschoss zählt nicht zu der Wohnfläche von ca. 81m<sup>2</sup>.

Eine PKW-Garage direkt neben dem Gebäude ist ebenfalls Teil dieses Angebots.

Diese Immobilie überzeugt auf ganzer Linie: durchdachte Grundrissgestaltung, zentrale Lage, helle und freundliche Räume sowie eine große Süd-West-Terrasse und das wohnlich ausgebaute Untergeschoss. All das garantiert eine hohe Lebensqualität und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von dieser ansprechenden Eigentumswohnung!

**Objektnummer: 26101010 - 22395 Hamburg - Sasel**

## **Ausstattung und Details**

- \* große Süd-West-Terrasse
- \* zentrale, grüne und ruhige Lage
- \* "Maisonette-Gefühl" durch direkten Zugang zum wohnlich ausgebauten Untergeschoss
- \* Einzelgarage direkt nebenan

**Objektnummer: 26101010 - 22395 Hamburg - Sasel**

## **Alles zum Standort**

Das im idyllischen Alstertal gelegene Sasel befindet sich im grünen Nord-Osten Hamburgs und gehört zu den begehrten Wohngebieten der Hansestadt. Das Umfeld der Immobilie wird geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und schön angelegten Gärten.

Dieser kinderfreundliche Stadtteil überzeugt mit seinen vielen Grünflächen, der Nähe zum Alsterlauf und einer guten Bus- und Bahnverbindung in die Hamburger Innenstadt. Diese erreichen Sie mit dem PKW in ca. 25 Minuten.

Der Saseler Markt bietet eine breite Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Dienstleistern. Zusätzlich findet hier zweimal wöchentlich der beliebte Wochenmarkt statt. Alle weiteren Wünsche kann man sich in dem exklusiven Alstertal-Einkaufszentrum erfüllen, das nur wenige Minuten entfernt liegt.

Sämtliche Schulformen sowie zahlreiche Kindergärten und Kindertagesstätten sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Tennisclub, Reit- und Sportvereine sowie Musikschulen bieten hier optimale Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und machen das tägliche Leben in diesem Stadtteil abwechslungsreich und vielfältig.

**Objektnummer: 26101010 - 22395 Hamburg - Sasel**

## **Sonstige Angaben**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26101010 - 22395 Hamburg - Sasel**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sandra Husemann**

---

**Poppenbütteler Weg 191a, 22399 Hamburg**

**Tel.: +49 40 - 53 32 73 59 0**

**E-Mail: [hamburg.alstertal@von-poll.com](mailto:hamburg.alstertal@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**