

Hamburg / Sasel

# Modernes Wohnen: neuwertig, energieeffizient und lichtdurchflutet

????????? ??????????: 24101025



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

????? ??????: 419.000 EUR • ??????????: ca. 59 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

???????? ??????????: 24101025 - 22393 Hamburg / Sasel

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24101025 - 22393 Hamburg / Sasel

?? ??? ??????

|                     |                              |                      |   |
|---------------------|------------------------------|----------------------|---|
| ???????? ?????????? | 24101025                     | ????? ???????        | 419.000 EUR   |
| ????????????        | ca. 59 m <sup>2</sup>        | ????????????         | ???????   |
| ?????????????? ???  | ????????? ?? ??<br>????????? | ????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????            | 1                            | ?????????            | ???????   |
| ????????            | 2                            | ????????????         | ???????   |
| ?????????????? ???  | 1                            | ???????????????????? | ca. 5 m <sup>2</sup>  |
| ????????????        | 2021                         | ???????              | ????????????????<br>?????????, ??????????   |

???????? ??????????: 24101025 - 22393 Hamburg / Sasel

?????????????? ????????????

|  |                      |   |                            |
|--|----------------------|---|----------------------------|
| ??????????<br>??????????                             | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>????????????                 | BEDARF                     |
| ????? ???????????                                    | ????? ??????? ?????? | ???????? ???????<br>????????????                  | 52.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>?????????? ??? | 25.08.2031           | ?????????????<br>????????????????<br>???????????? | B                          |
| ????? ???????????                                    | ??????               |   |                            |

???????? ??: 24101025 - 22393 Hamburg / Sasel

?? ????????



???????? ??????????: 24101025 - 22393 Hamburg / Sasel

?? ?????????



???????? ??????????: 24101025 - 22393 Hamburg / Sasel

?? ?????????



???????? ??????????: 24101025 - 22393 Hamburg / Sasel

?? ????????





???????? ??????????: 24101025 - 22393 Hamburg / Sasel

?? ?????????



???????? ????????: 24101025 - 22393 Hamburg / Sasel

?? ????????



???????? ?????????: 24101025 - 22393 Hamburg / Sasel

?? ?????????



???????? ??????????: 24101025 - 22393 Hamburg / Sasel

?? ?????????



???????? ??????????: 24101025 - 22393 Hamburg / Sasel

?? ?????????



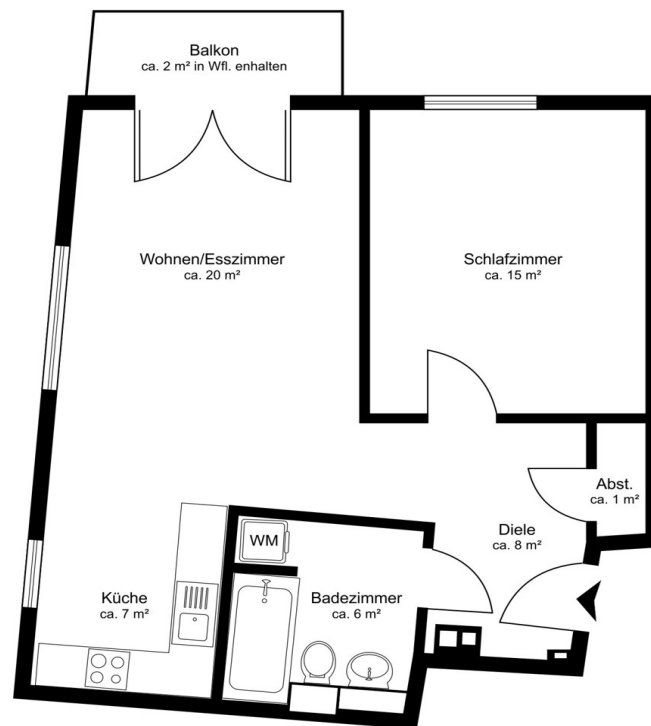
???????? ?????: 24101025 - 22393 Hamburg / Sasel

?? ????????



???????? ??????????: 24101025 - 22393 Hamburg / Sasel

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ????????? ??? ????????? ??? ??? ??????????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.

???????? ??????????: 24101025 - 22393 Hamburg / Sasel

??? ?????? ???????????

Diese charmante und moderne Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines im Jahr 2021 erbauten Mehrfamilienhauses. Sie befindet sich im beliebten Stadtteil Hamburg-Sasel. Die ruhige und grüne Umgebung kombiniert mit einer hervorragenden Infrastruktur bietet alles, was Sie zum komfortablen Wohnen benötigen. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 59 qm<sup>2</sup> und hat eine wunderbar durchdachte Raumaufteilung sowie eine moderne Ausstattung. In der ansprechenden Einbauküche sind hochwertige Markengeräte verbaut. Durch die bodentiefen Fensterflächen sind die Räume hell und lichtdurchflutet. Das Wohnzimmer hat direkten Zugang zum Balkon, der zum Verweilen im Freien einlädt. Das separate Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank und ein bequemes Bett. Ergänzt wird das stimmige Gesamtbild der Wohnung durch ein zeitlos, schönes Badezimmer mit hochwertigen Sanitärobjekten. Hier findet sich zudem Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner. Ein besonderer Komfort dieser Wohnung ist die Erreichbarkeit über einen Fahrstuhl, der Sie bequem vom Treppenhaus ins erste Obergeschoss bringt. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über einen ca. 5,5 m<sup>2</sup> großen Abstellraum im Keller, der zusätzliche Staufläche bietet. Für Fahrradliebhaber gibt es im Vorgarten eine überdachte Abstellmöglichkeit. Die Wohnung wurde im Jahr 2021 erbaut und befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Die Bauweise von 2021 gewährleistet Energieeffizienz und somit geringe Nebenkosten. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von dieser tollen Gelegenheit!



???????? ??????????: 24101025 - 22393 Hamburg / Sasel

????????????????? ??? ??????????

- \* Effiziente Gasbrennwerttechnik incl. Solarthermie-Anlage
- \* Dezentrale Lüftungsanlage
- \* Fußbodenheizung
- \* Einbauküche von Küche & Co / Bosch / Franke
- \* Echtholz Eichenparkett
- \* Sanitärausstattung (Geberit, Kaldewei, Hansgrohe)
- \* Abstellraum in der Wohnung
- \* Klingelanlage / Gegensprechanlage inkl. Videofunktion
- \* Fahrstuhl
- \* Kellerabstellraum
- \* Gemeinschaftsraum im Keller für Kinderwagen
- \* Überdachte Fahrrad-Abstellplätze
- \* Kinderspielfläche vor dem Haus

???????? ??????????: 24101025 - 22393 Hamburg / Sasel

??? ??? ??? ????????????

Sasel ist bekannt für seine ruhige und grüne Umgebung, die eine hohe Lebensqualität bietet. Hier trifft ländlicher Charme auf städtischen Komfort. Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und diverse Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls gut erreichbar, die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an die Hamburger Innenstadt sowie an andere Stadtteile. Für Naturliebhaber und Freizeitsportler bietet der nahegelegene Alsterlauf sowie der Saseler Park ideale Möglichkeiten zur Erholung und für sportliche Aktivitäten.

???????? ??????????: 24101025 - 22393 Hamburg / Sasel

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.8.2031. Endenergiebedarf beträgt 52.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

???????? ??????????: 24101025 - 22393 Hamburg / Sasel

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Sandra Husemann

---

Poppenbütteler Weg 191a ????????? - Alstertal  
E-Mail: hamburg.alstertal@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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