

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

**Von privat - hochwertige 3 Zimmerwohnung, TG-Platz,  
renoviert**



Objekt-Nr. **OM-163065**

### Wohnung

Vermietung: **1.440 € + NK**

Ansprechpartner:  
Martens

Saselbergring 52  
22395 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1996	Mietsicherheit	3.000 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmetermin	01.02.2025
Wohnfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	200 €	Badezimmer	2
Heizkosten	100 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	300 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese schöne Wohnung liegt im Hochparterre einer sehr gepflegten Wohnanlage, die 1999 fertiggestellt wurde. Hervorzuheben sind die gute Raumaufteilung und die ruhige Lage in einer Tempo-30 Zone. Die Wohnfläche verteilt sich auf einen großzügigen Wohn-/Essbereich, eine Küche, zwei Schlafzimmer, eins davon mit Ensuite-Vollbad, ein Gäste-Bad mit Dusche und den Eingangsbereich mit Einbauschränk. Vor dem Wohn-/Essbereich ist der L-förmige Balkon in Süd-West Richtung gelegen. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum, der über den Aufzug erreichbar ist. Im Keller befindet sich auch ein Trockenraum. Ein Fahrradkeller ist an die Tiefgarage des Hauses angegliedert.

## Ausstattung

Die Einbauküche ist ausgestattet mit einer Kühl-Gefrierkombi und einem Herd mit Ceranfeld (alles Markengeräte). Eine Waschmaschine und ein Trockner sind auch vorhanden. Es ist auch noch Platz für einen Geschirrspüler vorhanden.

Die Wohnung ist frisch gestrichen und ist mit hochwertigem Korkparkett in Eichen-Dielen-Optik ausgelegt.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Es ist ein Index-Mietvertrag vorgesehen.

## Lage

Alle Dinge des täglichen Lebens, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Kindergärten und Gastronomie sind in der Nähe. Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Das beliebte Alstereinkaufszentrum liegt praktisch vor der Haustür und der nahe gelegene Alsterlauf bietet hervorragende Möglichkeiten zum Entspannen, Sport und zur Erholung.

Die Wohnung ist nach Süd-Westen ausgerichtet.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	103,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich, Balkon



Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Gäste-Bad

# Exposé - Galerie



Arbeits-/Kinder-/Gästezimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



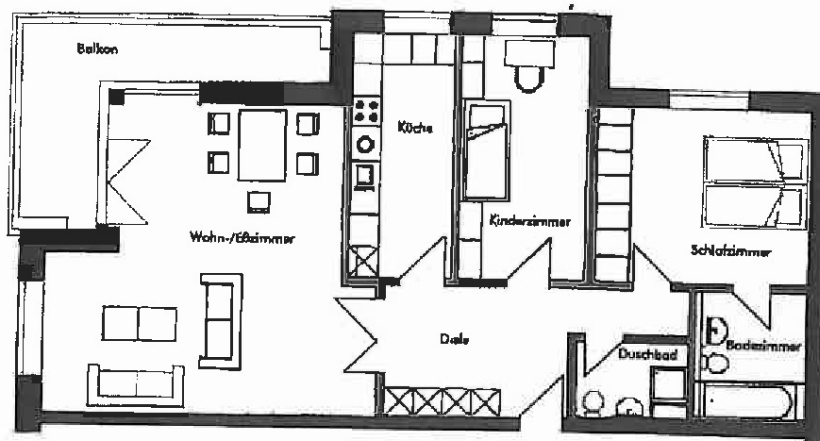
Ensuite-Bad



# Exposé - Grundrisse

## SASELBERG

### Bauteil 2 - Wohnung Typ I



#### Wohnflächenberechnung:

	EG
Wohnzimmer	37,22 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	15,29 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	12,98 m <sup>2</sup>
Küche	10,07 m <sup>2</sup>
Bad	5,71 m <sup>2</sup>
Duschbad	3,53 m <sup>2</sup>
Diele	11,44 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,26 m <sup>2</sup>
Balkon zu 1/2	7,26 m <sup>2</sup>
Gesamtläche	104,76 m <sup>2</sup>



Maße sind ca.-Angaben gem. II. BV  
Maßstab ca. 1:100