

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Hamburg

### Moderne Doppelhaushälfte in Top-Lage von Hamburg Sasel. Energieeffizienz A+



Objekt-Nr. OM-322499

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **759.000 €**

22393 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	330,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	111,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle, exklusive, 2012 massiv erbaute Doppelhaushälfte verfügt über eine Erdwärmepumpe, kontrollierte Be- und Entlüftung und Energieeffizienz A/A+. Fußbodenheizung mit Einzelraumregulierung im gesamten Haus. Bodentiefe Fenster im ganzen Haus. Optimale Raumaufteilung mit großzügigem Wohn-Essbereich, offener Küche und kaum Verlust für Flure. Kamin für behagliche Winterabende. Großzügige Badewanne und ebenerdige Dusche im Hauptbad.

Im OG 3 Zimmer mit schönen, hohe Decken, keine Schrägen. Deckenspots überall.

LAN CAT 7 Ethernetanschluss in allen Räumen.

Internetgeschwindigkeit 250 Mbit.

Die optimale Süd-West Ausrichtung sorgt zusammen mit dem Glasdach des Wohnzimmers sowie einem Oberlichtfenster im Dach für tolle Helligkeit im gesamten Haus sowie viel und lange Sonne im Garten. Maßgefertigter Insektenschutz an allen Fenstern.

Ruhiger, sonniger, uneinsehbarer Garten, umgeben von anderen Gärten.

15 m2 teilüberdachte (Glasdach) Terrasse.

Ein Gartenhaus beherbergt Fahrräder, Gartengeräte etc.

Carportstellplatz.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Absolut zentral und trotzdem ruhig in hinterer Baureihe gelegen. Fußläufig zum Saseler Markt sowie zum großen Rewe Markt. Am Saseler Markt befinden sich Edeka, Aldi, 2 Apotheken, Budnikowski, eine Post, ein Obst- und Gemüsehändler, ein sehr bekannter Fischladen, ein Asia- Markt, ein Bioladen, Sparkassen und Banken sowie zweimal wöchentlich der Saseler Wochenmarkt. Das Saselhaus als kulturelles Zentrum des Stadtteils ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

Der Bus bringt einen in 7 min zum AEZ/ S-Bahn Poppenbüttel oder in 10 min zur U-Bahn Volksdorf. Diverse Kitas und Schulen sowie der TSV Sasel und der Walddörfer SV sind in unmittelbarer Nähe bzw. bequem und schnell erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	17,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Treppe und Kamin

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



Garten2



Garten3

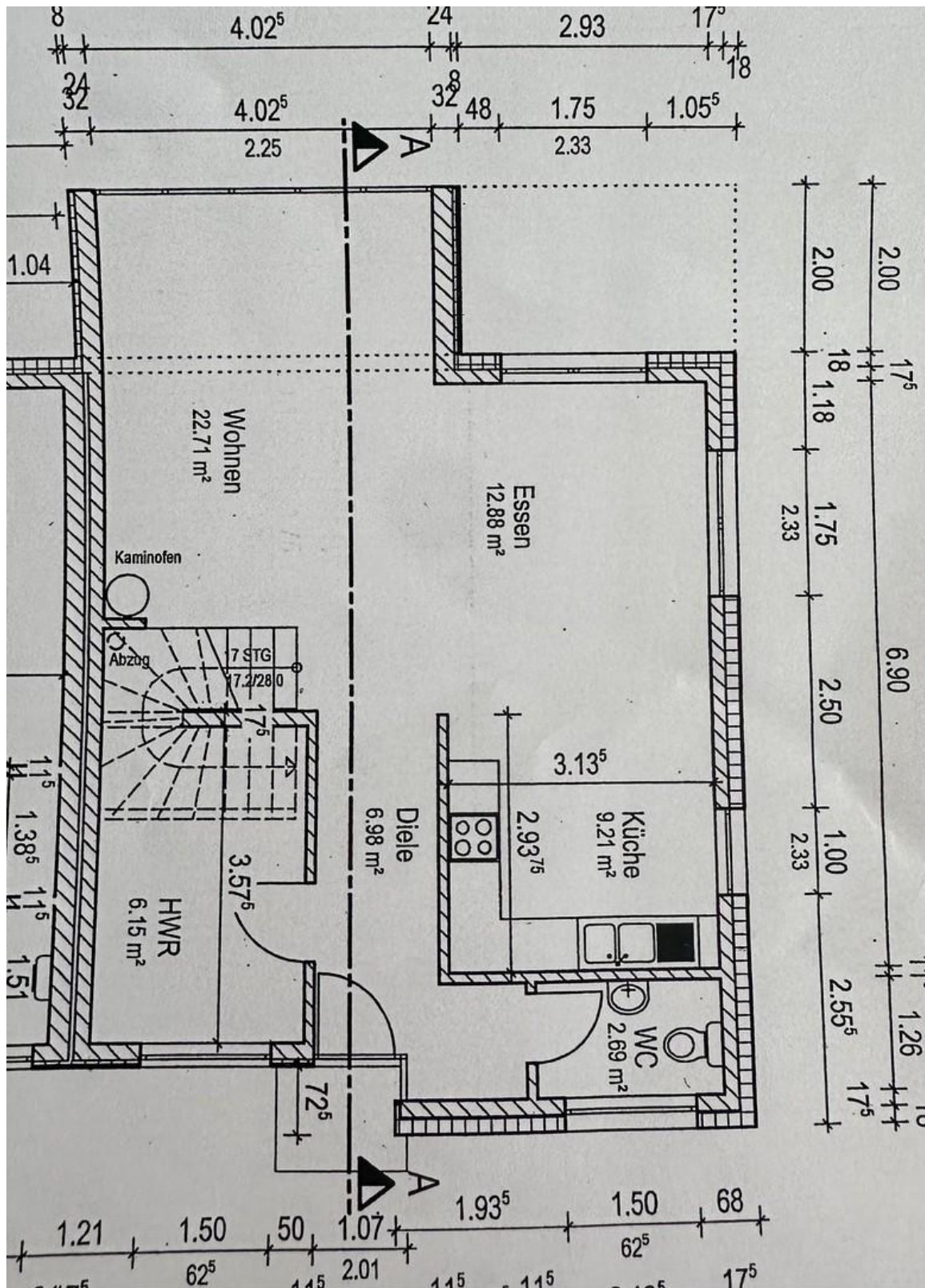
# Exposé - Galerie



Außenansicht



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

