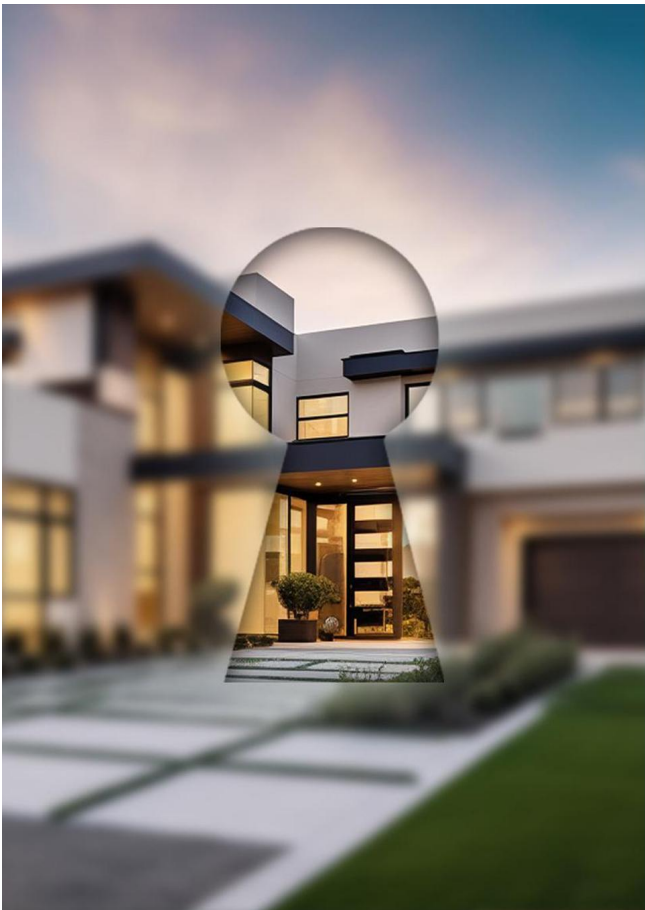




**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Attraktive 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in begehrter Lage von Hamburg – Kapitalanlage mit Potenzial!



## **DISKRETE VERMARKTUNG**

Weitere Informationen & Bilder  
erhalten Sie gern auf Anfrage.

Sprechen Sie uns an!

## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KHHA_573	<b>Stand vom:</b>	30.10.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Ort:</b>	22393 Hamburg / Sasel	<b>Wohnfläche:</b>	41,47 m <sup>2</sup>
<b>Etage:</b>	3	<b>Anzahl Zimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>:</b>	0,00 €	<b>Kaufpreis:</b>	210.000,00 €
<b>Hausgeld:</b>	280,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2031-06-13
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2009
<b>Wertklasse:</b>	F	<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	160.80 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Dana Seeliger	<b>Straße:</b>	Waldweg 11
<b>Ort:</b>	22393 Hamburg	<b>Telefon:</b>	01525 840 24 80
<b>Faxnummer:</b>	+49 40 60 77 32 480	<b>E-Mail:</b>	dana.seeliger@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Diese 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1976 stellt eine sehr gute Investitionsmöglichkeit dar. Mit einer Wohnfläche von 41,47 m<sup>2</sup> eignet sie sich ideal, um attraktive Mietrenditen und potenziellen Wertzuwachs zu generieren. Die Wohnung befindet sich in einem guten Zustand.

Ein eigener Kellerraum bietet nützlichen Stauraum, während das Mehrfamilienhaus mit 3 Vollgeschossen eine angenehme Atmosphäre schafft. Die monatlichen Hausgeldkosten betragen 280 Euro und decken alle gemeinschaftlichen Aufwendungen, was die Verwaltung vereinfacht.

Zu der Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz, der für 25.000 Euro erhältlich ist.

Mit ihrer guten Ausstattung und der gefragten Lage stellt diese Immobilie eine vielversprechende Kapitalanlage dar. Derzeit ist die Einheit in einem unbefristeten Mietverhältnis.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieser attraktiven Immobilie aus nächster Nähe!

## Lage:

---

Die Immobilie am Waldweg in Hamburg/Sasel befindet sich in einer ruhigen und attraktiven Wohngegend, die für ihre naturnahe Lage und familienfreundliche Atmosphäre bekannt ist. Die hervorragende Infrastruktur umfasst diverse Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und das Alstertal-Einkaufszentrum, sowie mehrere Bildungseinrichtungen, von Kindergärten über Grundschulen bis hin zu weiterführenden Schulen. Des Weiteren sind Arztpraxen und Apotheken in unmittelbarer Nähe vorhanden, die eine praktische medizinische Versorgung gewährleisten.

In der Umgebung finden sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, die aktiv zur Lebensqualität beitragen. Idyllische Parks und Wälder, wie der Saseler Park und das Landschaftsschutzgebiet „Saselbek“, laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Sportbegeisterte können sich in nahegelegenen Sportvereinen und Fitnessstudios betätigen, während die kulturellen Angebote in Hamburg mit Museen, Theatern und Kinos leicht mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen sind.

Die Verkehrsanbindungen sind hervorragend, sowohl durch mehrere Buslinien, die Sasel mit dem U-Bahn-Netz Hamburgs verbinden, als auch durch die schnelle Erreichbarkeit der Autobahn A1, die eine zügige Anbindung an die Innenstadt und umliegende Regionen ermöglicht. Gute Fahrradwege fördern zudem eine umweltfreundliche Mobilität und tragen zur hohen Lebensqualität in dieser idyllischen Wohngegend bei.

## Ausstattung:

---

Alle Highlights im Überblick:

- Baujahr: 1976
- Wohnfläche: 41,47 m<sup>2</sup>
- Raumaufteilung: 2 Zimmer (Wohnzimmer und Schlafzimmer)
- Heizungsart: Zentrale Gasheizung (modernisiert 2009)
- Bodenbelag: Eleganter Parkettboden
- Keller: Eigener Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- Hausgemeinschaft: Freundliche Atmosphäre in einem Mehrfamilienhaus mit 3 Vollgeschossen
- Hausgeld: Monatliche Kosten von 280 Euro, deckt sämtliche gemeinschaftlichen Aufwendungen
- Mietrendite: Attraktive Möglichkeit zur Generierung von Mietrenditen
- Wertzuwachs: Potenzial für zukünftige Wertsteigerungen
- Lage: Gefragte Lage mit Entwicklungspotenzial im Immobilienmarkt
- Zielgruppe: Ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieser attraktiven Immobilie aus nächster Nähe!

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen Frau Dana Seeliger unter der Telefonnummer 0152 - 584 024 80 gern zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Expose's zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage:  
[www.kensington-hamburg.com](http://www.kensington-hamburg.com)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

## Bilder

---