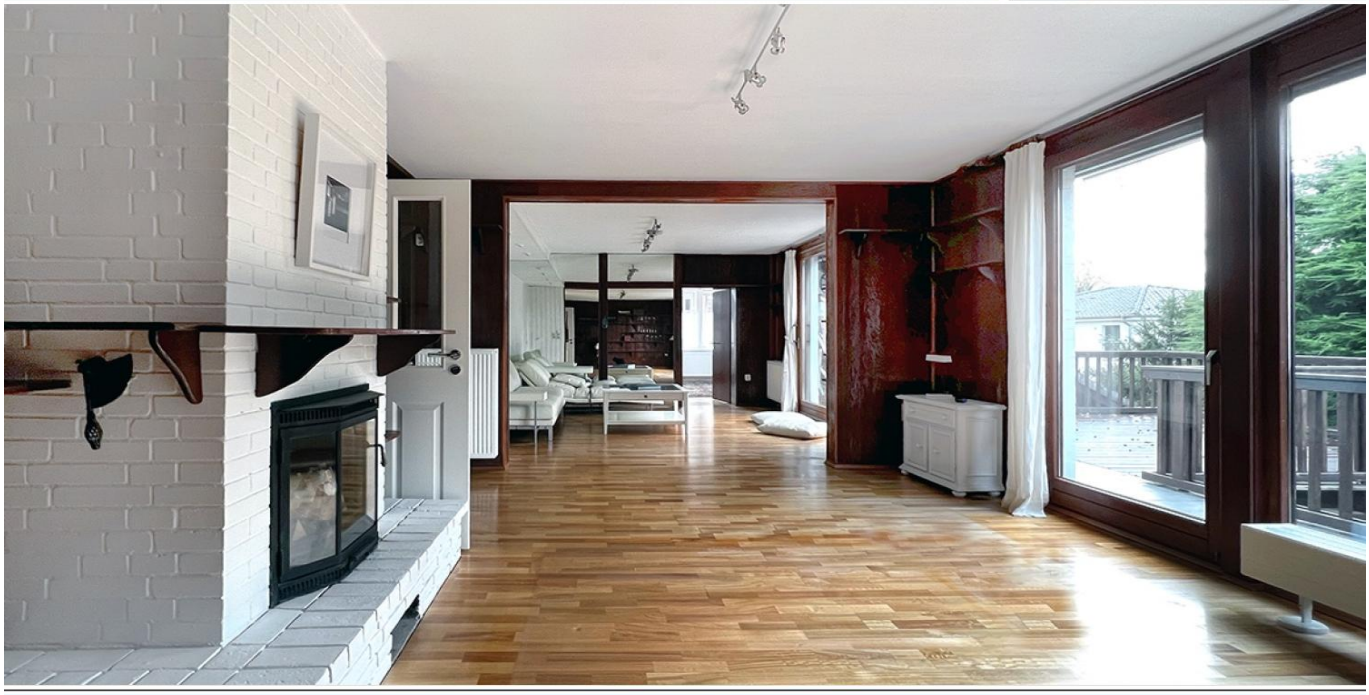
Hamburg – Sasel

Die perfekte Aufteilung: Mit Kindern, Großeltern oder Freunden

Objektnummer: 24101035



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.200.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 281 m² • **ZIMMER:** 9 • **GRUNDSTÜCK:** 1.462 m²

Objektnummer: 24101035 - 22393 Hamburg – Sasel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24101035 - 22393 Hamburg – Sasel

Auf einen Blick

Objektnummer	24101035
Wohnfläche	ca. 281 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Badezimmer	3
Baujahr	1968
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.200.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 190 m²
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24101035 - 22393 Hamburg – Sasel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	25.11.2032
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	130.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 24101035 - 22393 Hamburg – Sasel

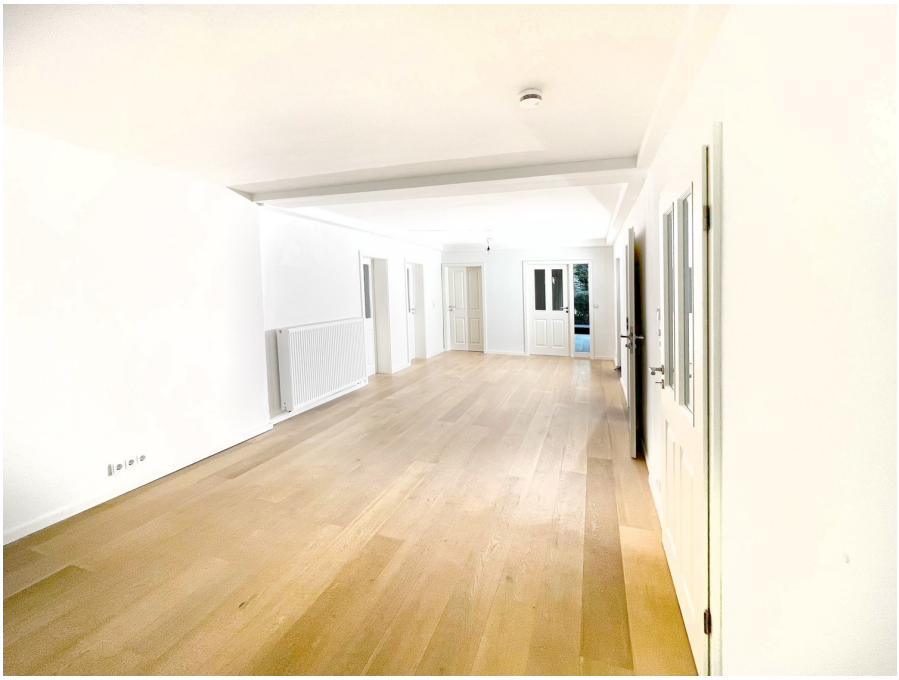
Die Immobilie

Objektnummer: 24101035 - 22393 Hamburg – Sasel

Die Immobilie

Objektnummer: 24101035 - 22393 Hamburg – Sasel

Die Immobilie



Objektnummer: 24101035 - 22393 Hamburg – Sasel

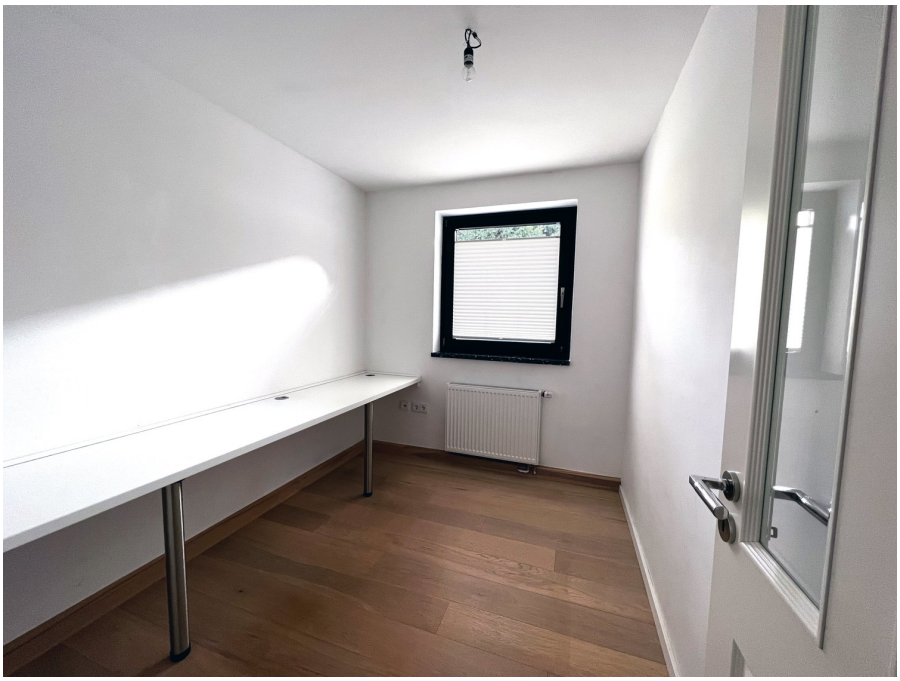
Die Immobilie

Objektnummer: 24101035 - 22393 Hamburg – Sasel

Die Immobilie

Objektnummer: 24101035 - 22393 Hamburg – Sasel

Die Immobilie



Objektnummer: 24101035 - 22393 Hamburg – Sasel

Die Immobilie

Objektnummer: 24101035 - 22393 Hamburg – Sasel

Die Immobilie

Objektnummer: 24101035 - 22393 Hamburg – Sasel

Die Immobilie

Objektnummer: 24101035 - 22393 Hamburg – Sasel

Die Immobilie

Objektnummer: 24101035 - 22393 Hamburg – Sasel

Die Immobilie

Objektnummer: 24101035 - 22393 Hamburg – Sasel

Die Immobilie

Objektnummer: 24101035 - 22393 Hamburg – Sasel

Die Immobilie

Objektnummer: 24101035 - 22393 Hamburg – Sasel

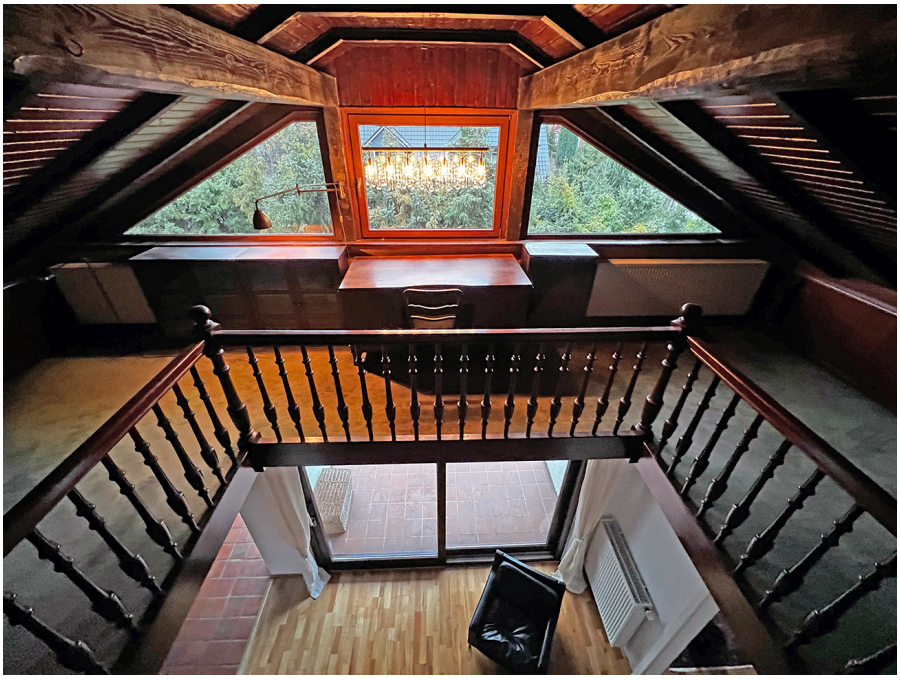
Die Immobilie

Objektnummer: 24101035 - 22393 Hamburg – Sasel

Die Immobilie

Objektnummer: 24101035 - 22393 Hamburg – Sasel

Die Immobilie

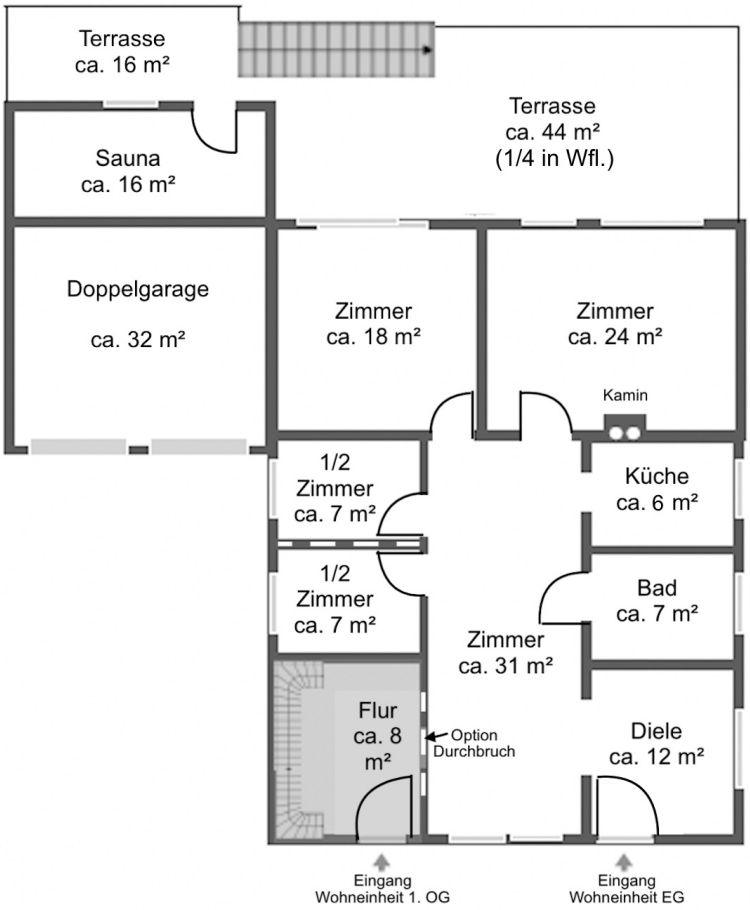


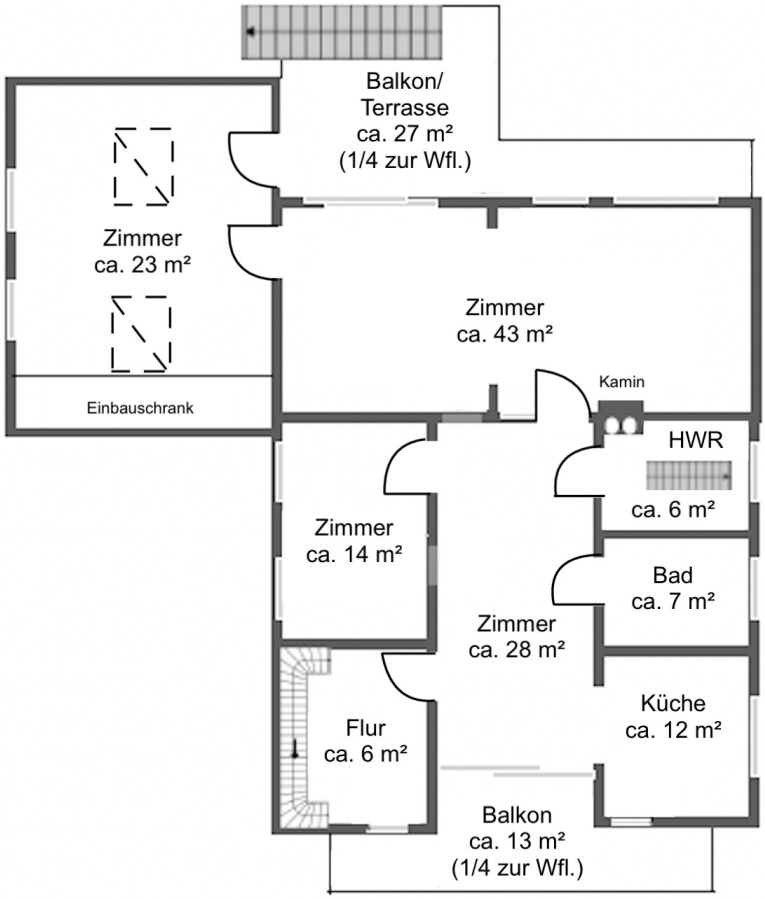
Objektnummer: 24101035 - 22393 Hamburg – Sasel

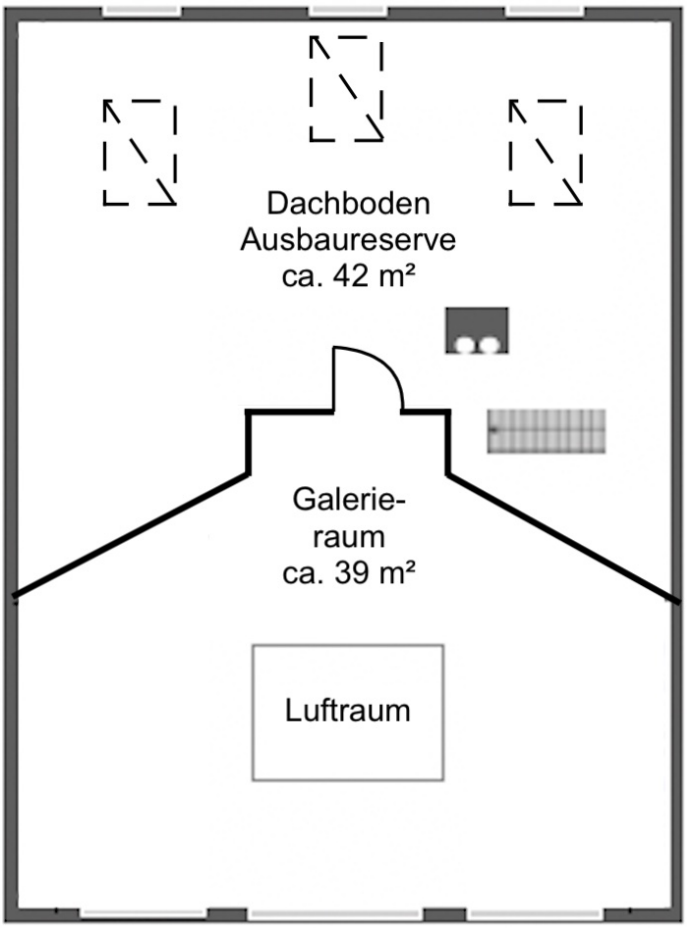
Die Immobilie

Objektnummer: 24101035 - 22393 Hamburg – Sasel

Grundrisse




Balkon/
Terrasse
ca. 27 m²
(1/4 zur Wfl.)
Zimmer
ca. 23 m²
Zimmer
ca. 43 m²
Kamin
Einbauschrank
HWR
ca. 6 m²
Zimmer
ca. 14 m²
Bad
ca. 7 m²
Zimmer
ca. 28 m²
Küche
ca. 12 m²
Flur
ca. 6 m²
Balkon
ca. 13 m²
(1/4 zur Wfl.)



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: 24101035 - 22393 Hamburg – Sasel

Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 1969 massiv erbaute Ein-/Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1983 um einen Anbau erweitert. Zuletzt in 2013/2019 modernisiert, bietet das großzügige Haus zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Ob Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, Mehrgenerationen, zwei Familien oder eine Teilvermietung - hier finden Sie genügend Platz und können ohne großen Aufwand Ihre individuellen Wünsche in Erfüllung gehen lassen. Momentan gibt es zwei separate Eingangsbereiche: Für die Wohneinheit im Erdgeschoss sowie die Wohneinheit im Obergeschoss mit weiterem Ausbaupotenzial im Dachgeschoss. Die Wohnung im Erdgeschoss wurde 2013 umfangreich modernisiert. So wurde der Boden mit hochwertigen Buchendielen und großformatigen Fliesen ausgestattet, erneuert wurden sämtliche Türen und Türzagen, Steckdosen und Lichtschalter. Zudem wurden die Küche sowie Elektrogeräte, Heizkörper und Leitungen neu installiert. Die Wohnfläche in der unteren Wohnung beträgt ca. 123 m² und verteilt sich auf 3 Zimmer plus zwei 1/2 Zimmer sowie eine Küche, ein Vollbad und einen großzügigen Eingangsbereich mit einem modernen Einbauschrank. Das Wohnzimmer mit großer Fensterfront bietet viel Helligkeit, ein ansprechendes Wohnambiente, einen gemauerten Kamin und einen direkten Zugang zum großen Garten. Die ca. 44 m² große, sonnige Terrasse in perfekter Süd-/West-Ausrichtung ist teilweise überdacht und mit einer breiten Markise ausgestattet. Der stufenlose Zugang zum Erdgeschoss und Garten ermöglicht ein barrierefreies Wohnen. Die Wohnung im 1. Obergeschoss ist über einen Eingangsbereich mit einer geräumigen Diele sowie massiver Holztreppe zu erreichen. Die Wohnfläche von ca. 158 m² verteilt sich momentan auf 4 Zimmer, eine offene Küche, ein Vollbad und einen Hauswirtschaftsraum mit Zugang zum Dachgeschoss. Hier lässt die Ausbaureserve sehr viel Gestaltungsspielraum für zusätzliche Zimmer zu. Die große Essdiele mit einer bodentiefen Schiebetür zum vorgelagerten Balkon präsentiert sich hell und bietet als Besonderheit einen Deckendurchbruch zum Dachgeschoss und dem ausgebauten Galerieraum, der beispielsweise als Büro oder gemütlicher Loungebereich eingerichtet werden kann. Vom großen Wohnbereich mit gemauertem Kamin genießen Sie durch große Fensterfronten einen herrlichen Blick in den schönen Garten. Ein weiteres Highlight ist die große sonnige Balkonterrasse mit einer Treppe zum Garten. Weitere 2 Zimmer können als Schlaf-/ Kinderzimmer genutzt werden. Alle Zimmer wurden mit Parkett ausgelegt. Der große Garten ist eine grüne Oase und bietet den Bewohnern ein Sauna-Haus mit Ruheraum und Duschbad sowie eine vorgelagerte weitere Terrasse. Lassen Sie sich gern bei einer persönlichen Besichtigung von dem Gestaltungsspielraum dieses großzügigen Hauses auf einem idyllischen Grundstück überzeugen!

Objektnummer: 24101035 - 22393 Hamburg – Sasel

Ausstattung und Details

* Solides Außenmauerwerk (Gasbeton sowie 6 cm Luftschichtdämmplatte)
* Holländische Handstrichziegel
* Fundament und Zwischendecken aus Beton/Stahlbeton
* Wasserleitungen und Regenrinnen aus Kupfer
* Gas-Brennwerttherme Bosch-Junkers von 2019
* Holzfenster aus Mahagonie
* Balkon- und Terrassenschiebetüren Mahagonie
* Echtholzböden
* Kamine in beiden Wohneinheiten
* Großer Terrassenbereich im Erdgeschoss
* Große Balkone im Obergeschoss mit Zugang zum Garten
* Sauna mit Ruheraum und Duschbad sowie weiterer Terrasse
* Drei Gartenhäuser
* Doppelgarage und Außenstellplätze

Objektnummer: 24101035 - 22393 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. Dieser beliebte und kinderfreundliche Stadtteil wird geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und schön angelegten Gärten. Viele Grünflächen, die Nähe zum Alsterlauf und eine gute Bus- und Bahnverbindung in die Innenstadt bieten hier viel Lebensqualität. In etwa 25 Minuten sind Sie zum Beispiel mit dem PKW am Jungfernstieg oder an der Binnenalster und können dort alle Vorzüge der Metropole Hamburg genießen. Am Saseler Markt erwartet Sie eine breite Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Dienstleistern. Zweimal wöchentlich findet hier auch der beliebte Wochenmarkt statt. Alle weiteren Wünsche können im exklusiven Alstertal-Einkaufszentrum erfüllt werden, das nur wenige Minuten entfernt liegt. Sämtliche Schulformen sowie zahlreiche Kindergärten und Kindertagesstätten sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Tennisclub, Reit- und Sportvereine sowie Musikschulen und der Golfplatz Treudelberg eröffnen Ihnen hier optimale Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und machen das tägliche Leben in diesem Stadtteil abwechslungsreich und interessant.

Objektnummer: 24101035 - 22393 Hamburg – Sasel

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.11.2032. Endenergiebedarf beträgt 130.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24101035 - 22393 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com