

Hamburg – Sasel

# Charming terraced house to fall in love with

Property ID: 25101033



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

PURCHASE PRICE: 590.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 103 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 240 m<sup>2</sup>

Property ID: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## At a glance

Property ID	25101033
Living Space	ca. 103 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1986
Type of parking	1 x Car port

Purchase Price	590.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2013
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 50 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	83.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	27.10.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2017



Property ID: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## The property





Property ID: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## The property



Property ID: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## The property





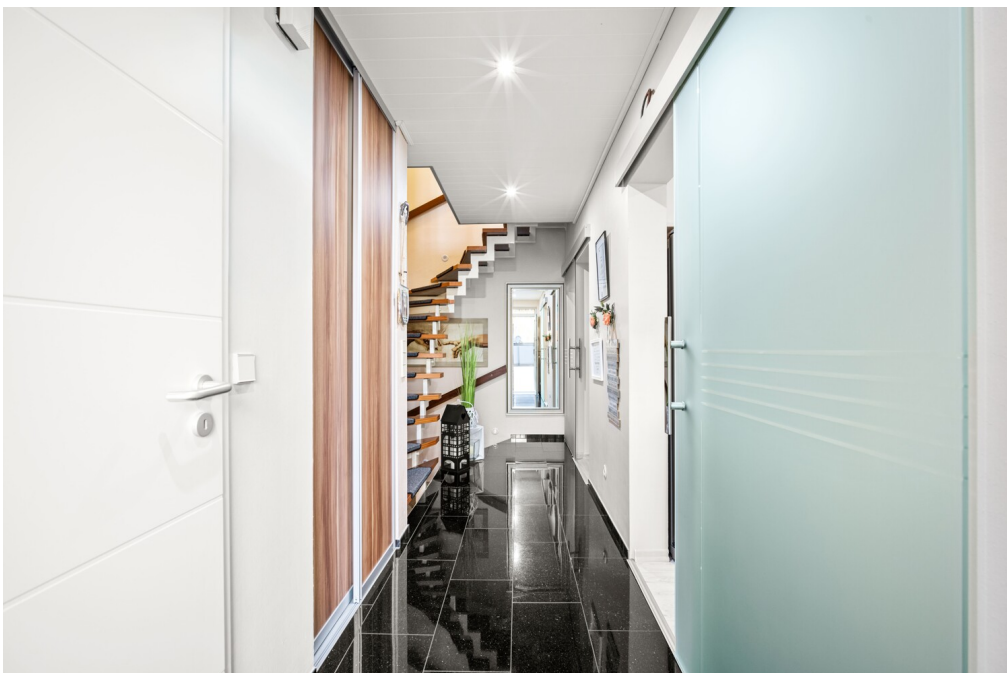
Property ID: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## The property



Property ID: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

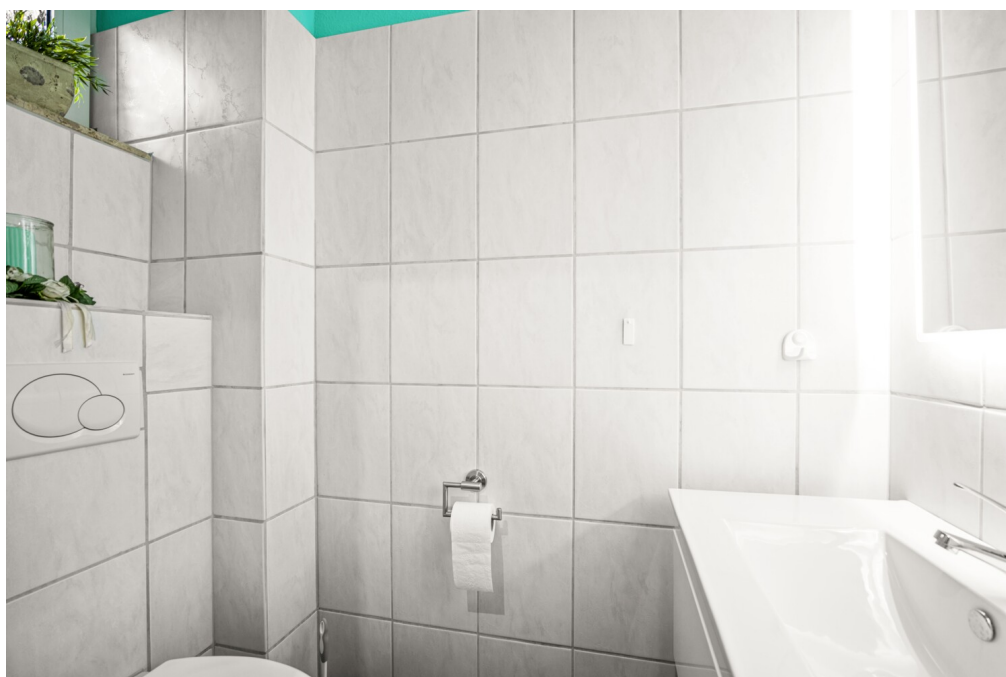
## The property





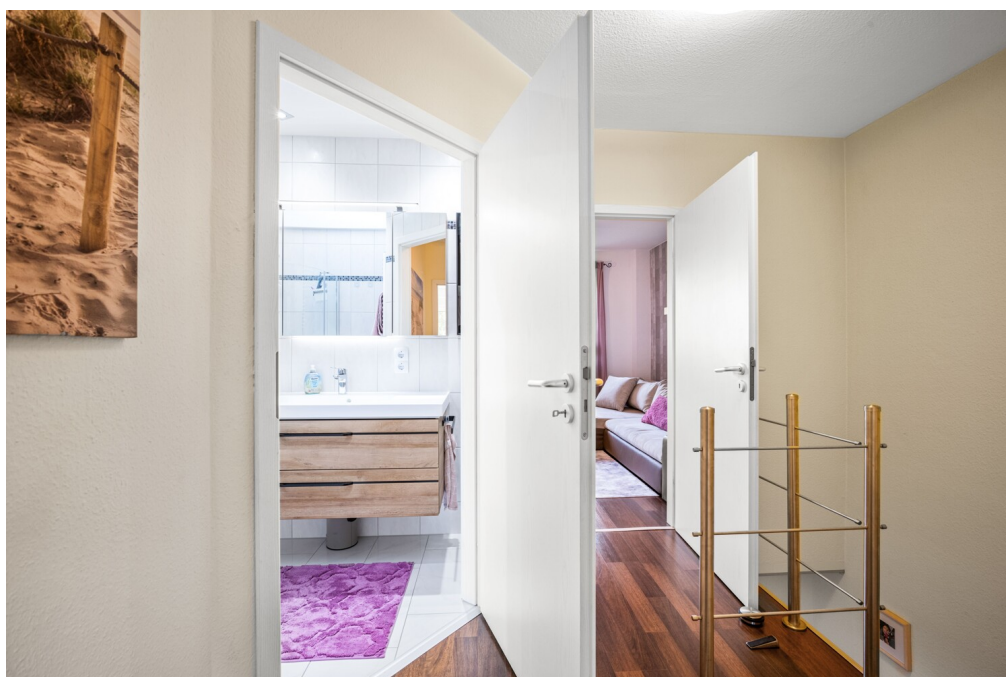
Property ID: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## The property



Property ID: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## The property





Property ID: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## The property



Property ID: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## The property





Property ID: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## The property





Property ID: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## The property





Property ID: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## The property





Property ID: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

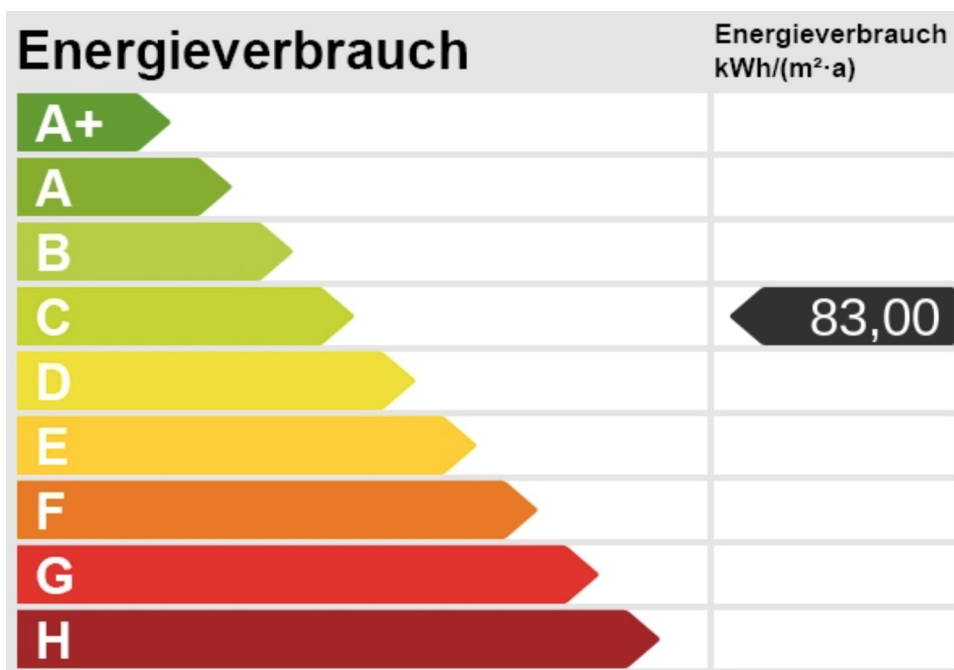
## The property





Property ID: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

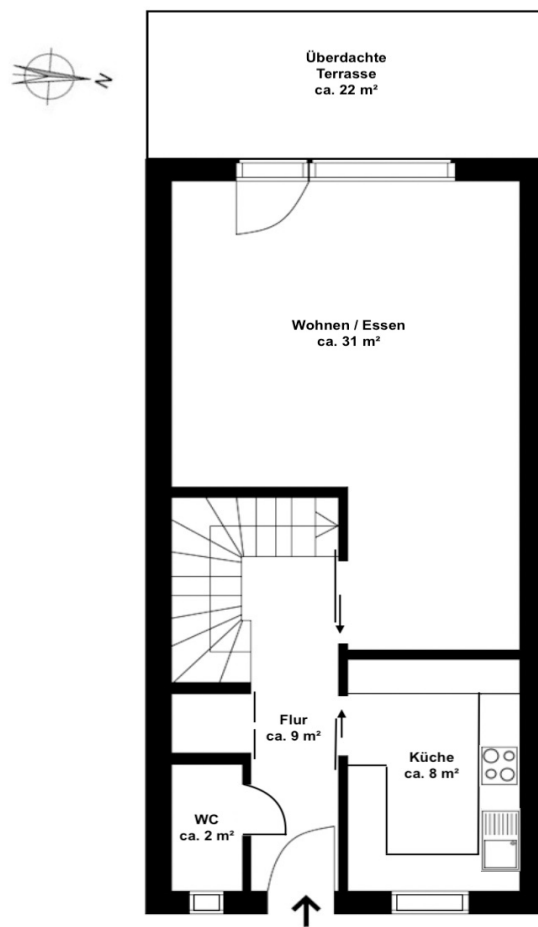
## The property

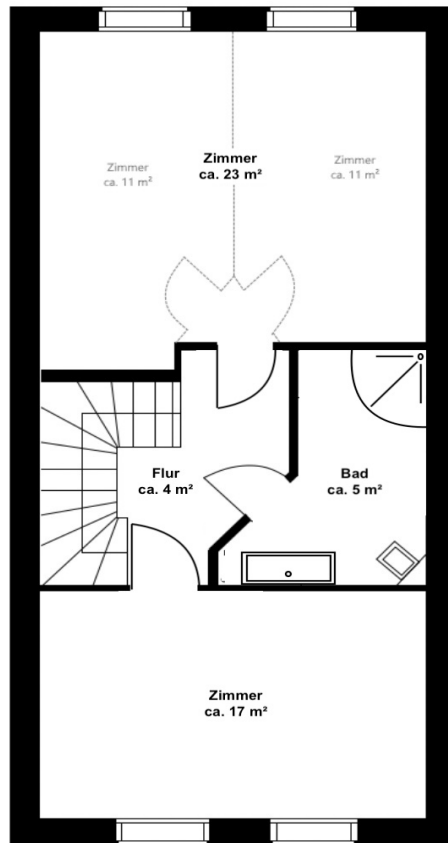




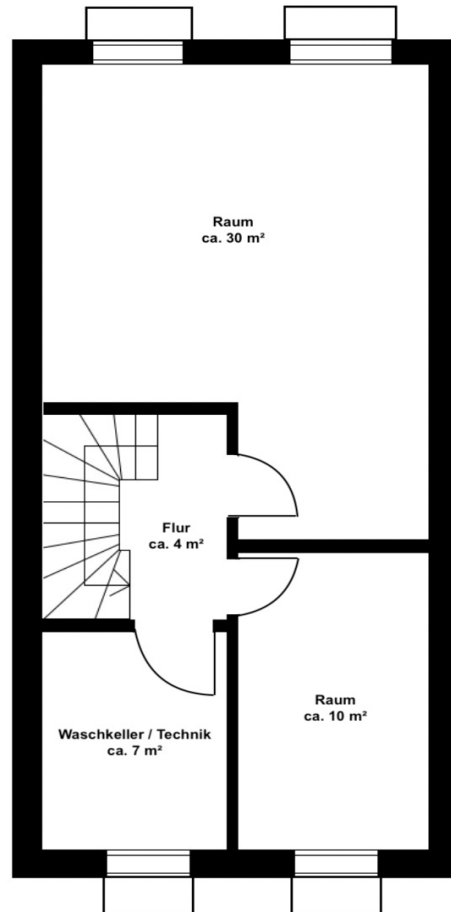
Property ID: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## Floor plans





■ = Grundrissalternative



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## A first impression

This attractive terraced house, built in 1986, boasts a beautiful brick facade and sits on a roughly 240 m<sup>2</sup> plot in a very quiet and sought-after location in Hamburg-Sasel. Thanks to ongoing modernizations, this property is in excellent, contemporary condition. The approximately 103 m<sup>2</sup> of living space is family-friendly and spread over two levels with three rooms, complemented by a full basement. The basement also offers approximately 30 m<sup>2</sup> of additional living space. On the ground floor, you are welcomed by the inviting entrance hall, which leads into the bright and spacious living/dining area with floor-to-ceiling windows that flood the space with natural light. From here, you have access to the west-facing terrace, perfect for relaxing and enjoying privacy outdoors. The spacious fitted kitchen features a U-shaped layout, ensuring efficient workflow and ample storage. A guest WC with a window completes the ground floor layout. A beautiful open wooden staircase leads to the upper floor, which currently offers two large rooms and a bathroom. The original layout called for three rooms, which can be easily restored. The full bathroom features a shower and a spacious vanity. Special highlights include the Velux skylights and recessed ceiling lights in the bathroom. The two large, exceptionally bright rooms are well-proportioned and boast full ceiling heights of 2.50 meters without any sloping ceilings. From the hallway, a Monarch staircase leads to the attic, which offers additional storage space. In the basement, in addition to a room of approximately 30 m<sup>2</sup> that could be converted into living space, there is a storage room and a boiler room with a washing machine connection. This property also includes a carport, a bicycle and garden shed, and a garden house. See for yourself what this property has to offer and arrange a viewing appointment today! Please understand that we can only respond to inquiries that include your full name, address, and, most importantly, your telephone number.

Property ID: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## Details of amenities

- \* Heizungsanlage aus 2017
- \* Moderne Küche
- \* Gäste-WC
- \* Außenrollläden
- \* Wintergarten aus 2022
- \* Gartenhaus aus 2000

Property ID: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## All about the location

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 ist geprägt von gepflegten Familienhäusern 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 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 kann man sich im exklusiven Alstertal-Einkaufszentrum erfüllen, 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.

Property ID: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 83.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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.



Property ID: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sandra Husemann

---

Poppenbütteler Weg 191a, 22399 Hamburg

Tel.: +49 40 - 53 32 73 59 0

E-Mail: [hamburg.alstertal@von-poll.com](mailto:hamburg.alstertal@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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