

Hamburg – Sasel

# Charmante maison mitoyenne dont on tombe amoureux

CODE DU BIEN: 25101033



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

PRIX D'ACHAT: 590.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 103 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 240 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25101033
Surface habitable	ca. 103 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1986
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	590.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2013
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 50 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	83.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	27.10.2035	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2017

CODE DU BIEN: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

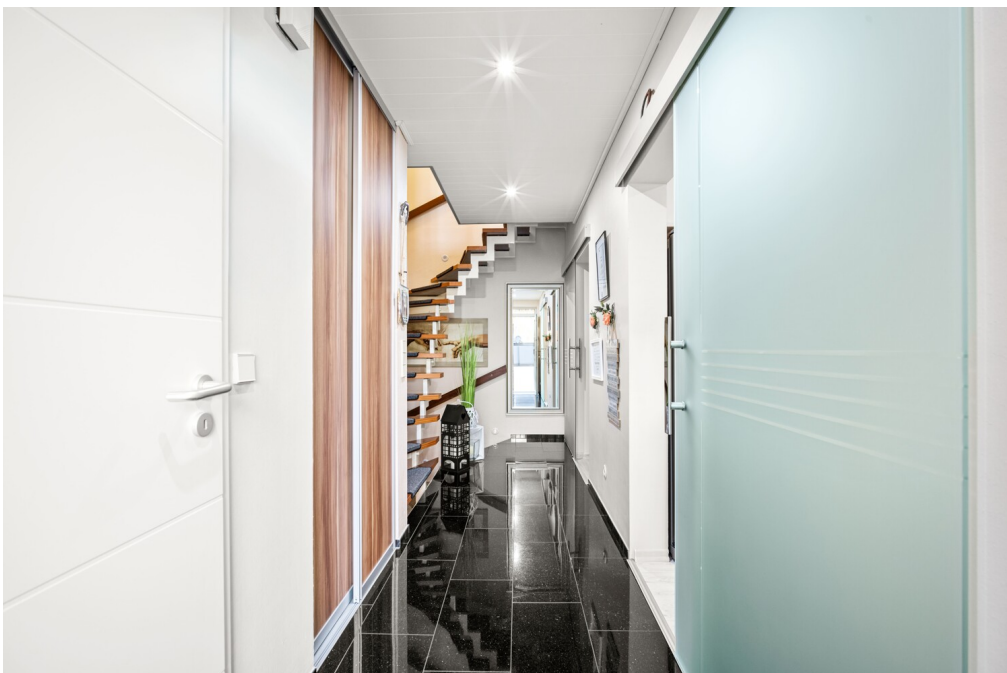
## La propriété





CODE DU BIEN: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## La propriété





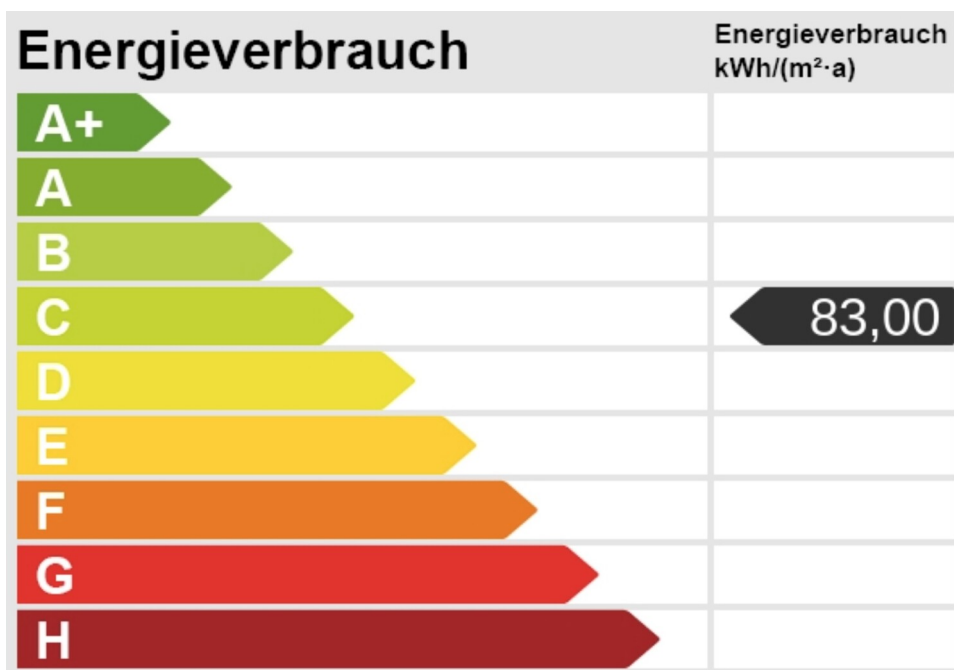
CODE DU BIEN: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## La propriété



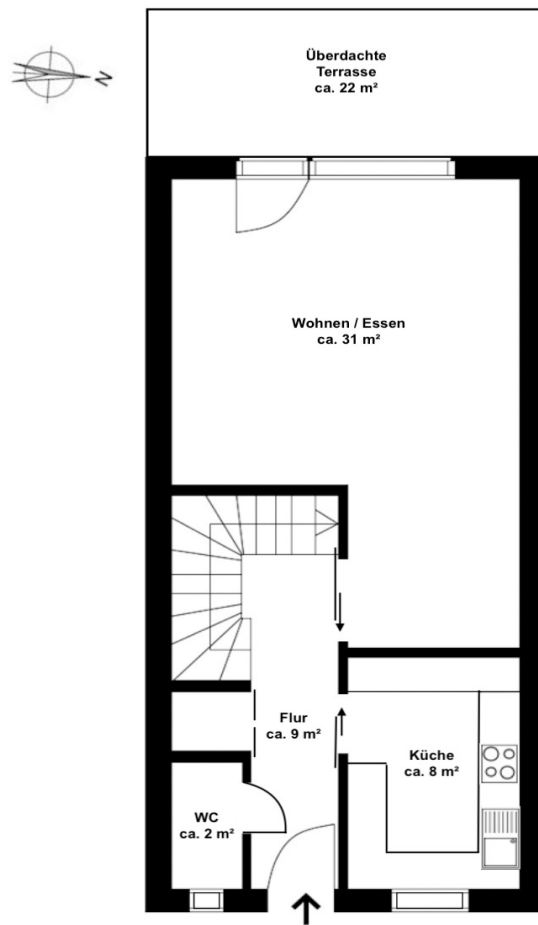
CODE DU BIEN: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

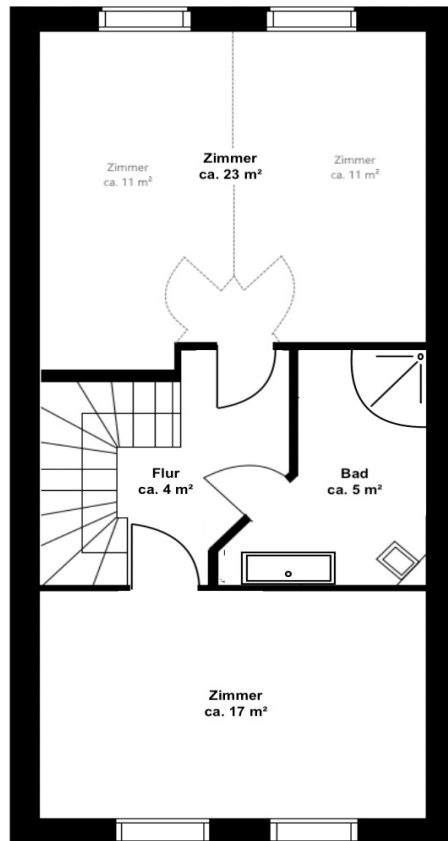
## La propriété



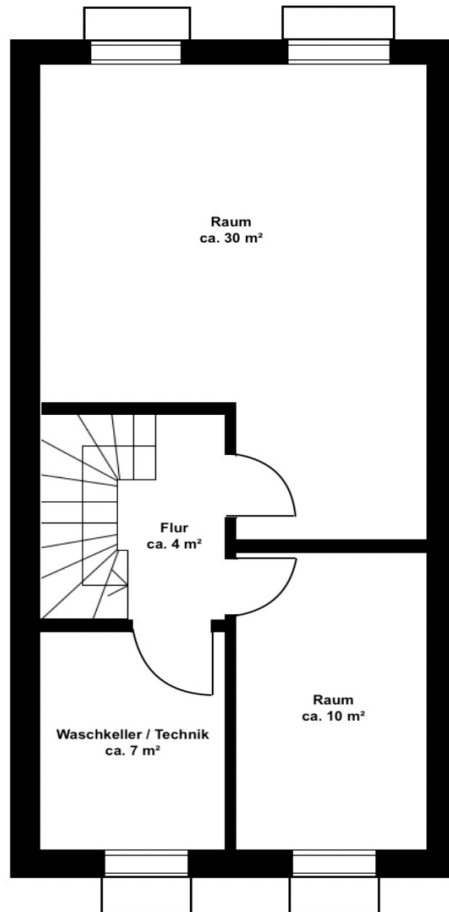
CODE DU BIEN: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## Plans d'étage





■ = Grundrissalternative



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel**

## Une première impression

Cette charmante maison mitoyenne, construite en 1986, arbore une belle façade en briques et se situe sur un terrain d'environ 240 m<sup>2</sup> dans un quartier très calme et recherché de Hamburg-Sasel. Grâce à des rénovations régulières, cette propriété est en excellent état. Les quelque 103 m<sup>2</sup> habitables, idéaux pour une famille, sont répartis sur deux niveaux et comprennent trois pièces, complétés par un sous-sol complet. Ce dernier offre environ 30 m<sup>2</sup> d'espace de vie supplémentaire. Au rez-de-chaussée, un hall d'entrée accueillant mène à un séjour/salle à manger lumineux et spacieux, baigné de lumière naturelle grâce à ses baies vitrées. De là, on accède à la terrasse exposée ouest, parfaite pour se détendre en toute intimité. La cuisine équipée, spacieuse et agencée en U, offre une circulation fluide et de nombreux rangements. Un WC avec fenêtre complète le rez-de-chaussée. Un bel escalier en bois ouvert conduit à l'étage, qui comprend actuellement deux grandes chambres et une salle de bains. La configuration d'origine prévoyait trois pièces, facilement réaménageables. La salle de bain complète est équipée d'une douche et d'un meuble-lavabo spacieux. Parmi ses atouts, on note les fenêtres de toit Velux et les spots encastrés au plafond. Les deux grandes pièces, exceptionnellement lumineuses, offrent des volumes harmonieux et une hauteur sous plafond de 2,50 mètres sans chambranle. Depuis le couloir, un escalier Monarch mène aux combles, qui offrent un espace de rangement supplémentaire. Au sous-sol, outre une pièce d'environ 30 m<sup>2</sup> pouvant être aménagée en espace habitable, se trouvent un débarras et une chaufferie avec raccordement pour machine à laver. Cette propriété comprend également un abri voiture, un abri à vélos et un cabanon de jardin. Venez découvrir par vous-même tout le potentiel de cette propriété et prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui ! Veuillez noter que nous ne pourrions répondre qu'aux demandes incluant vos nom, prénom, adresse et, surtout, votre numéro de téléphone.

CODE DU BIEN: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel**

## Tout sur l'emplacement

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.



CODE DU BIEN: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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