

Hamburg – Sasel

## Entzückend und modern

????????? ??????????: 25101033



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

????? ??????: 565.000 EUR • ??????????: ca. 103 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ?: 240 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ??????????????????

????????? ??????????: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	25101033	????? ???????	565.000 EUR
???????????	ca. 103 m <sup>2</sup>	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????	????????????? ??????	????? ????????????	2013
??????????	4	???????????	???????
?????????? ????	2	?????????????????	ca. 50 m <sup>2</sup>
???????????		???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????
???????????	1		
????? ????????????	1986		
????? ????????????	1 x ?????????? ????		
	???????????		

????????? ??????????: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## ????????????? ??????????

???????????	???????????
???????????	??????
???????????	27.10.2035
???????????????	
?????? ???	
????? ????????????	??????

???????????????????	VERBRAUCH
???????????	
???????	83.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	
???????????	C
???????????	
???????????	
????? ????????????	2017
????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

?? ???????



???????? ?????: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

?? ???????



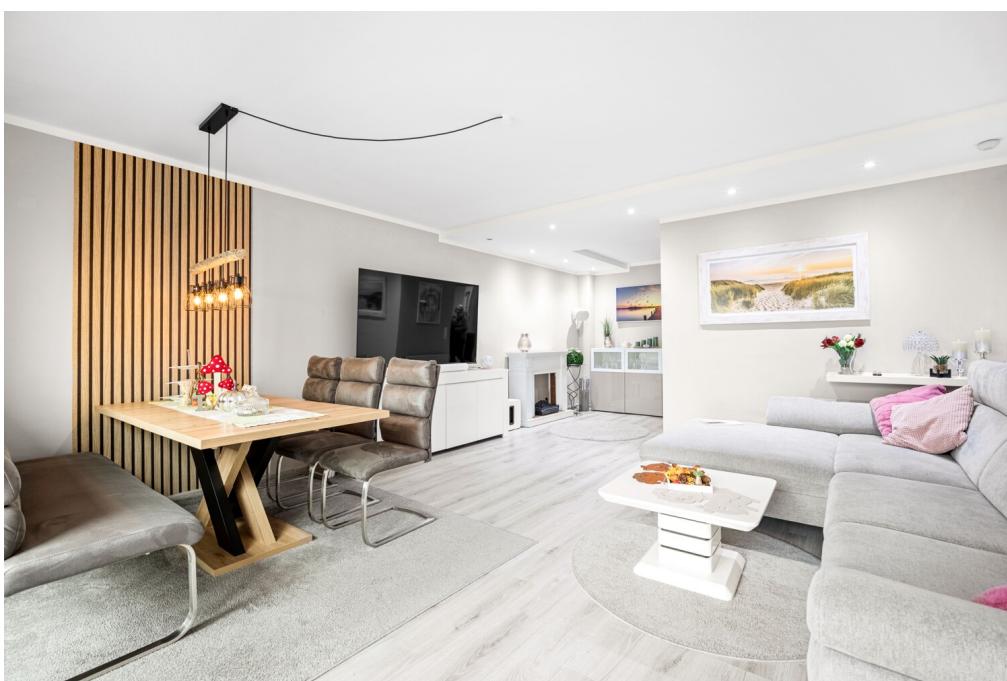
????????? ??????????: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

?? ???????



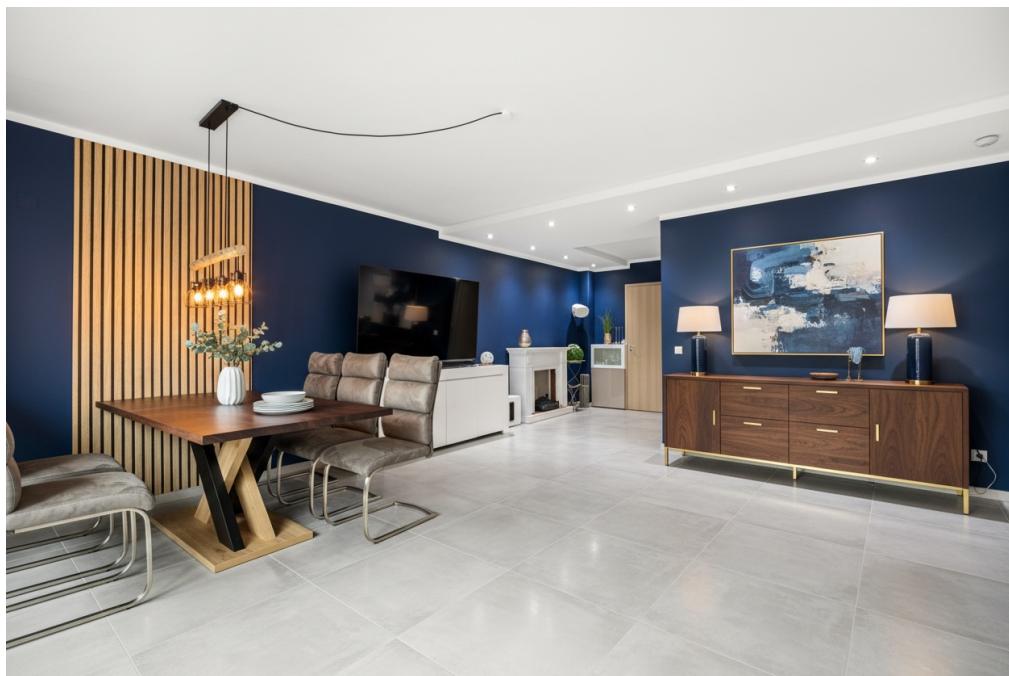
???????? ?????: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

?? ???????



???????? ?????: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

?? ???????



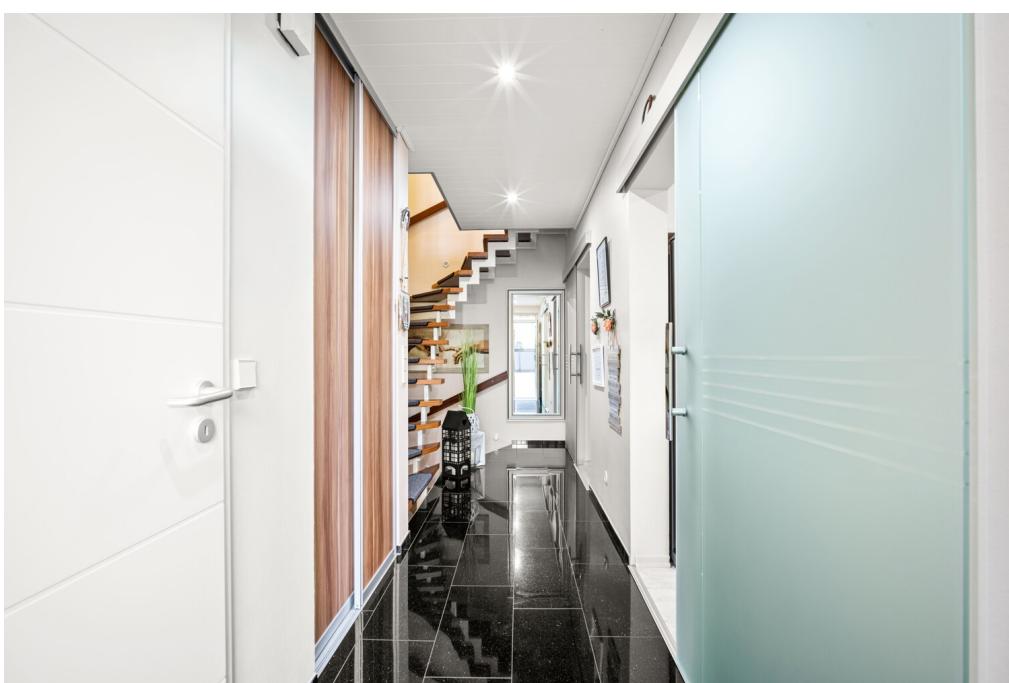
???????? ?????: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

?? ???????



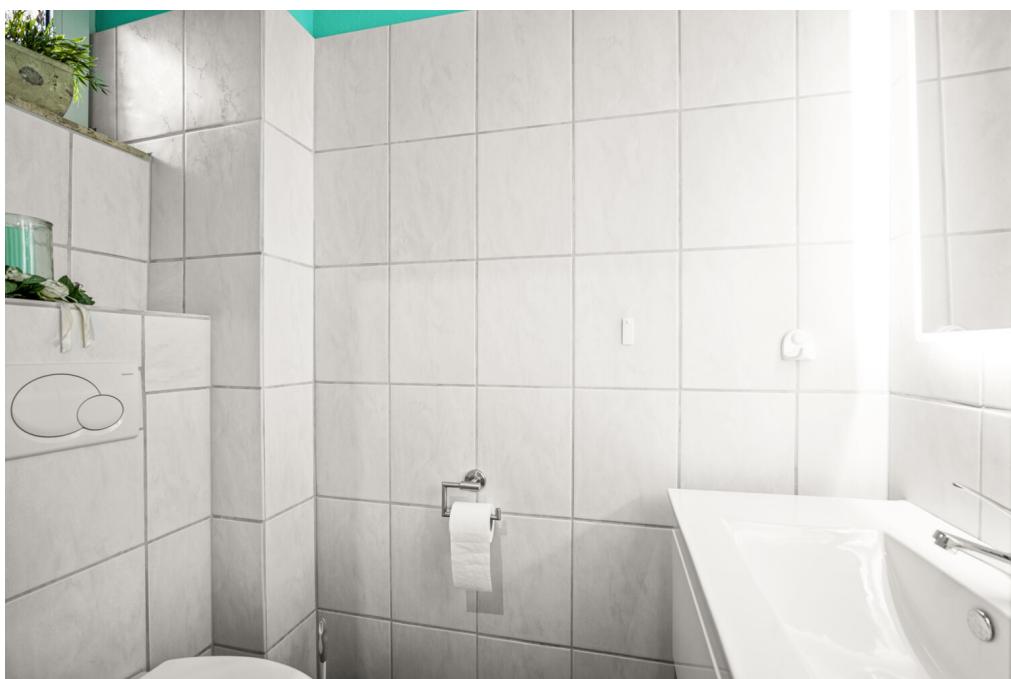
???????? ?????: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

?? ???????



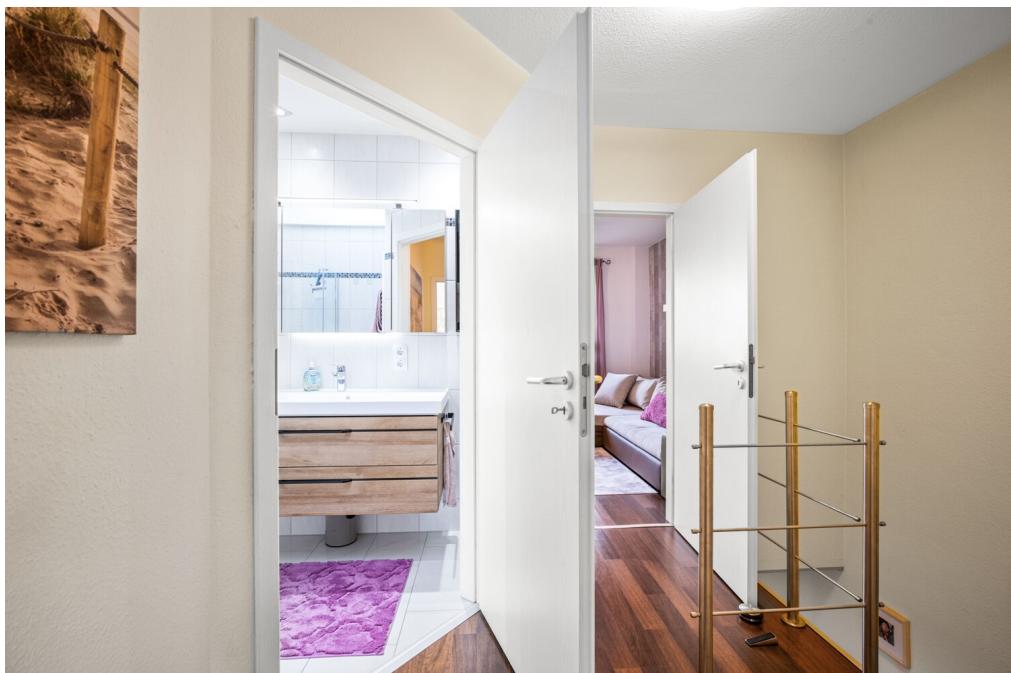
???????? ?????????: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

?? ???????



????????? ??????????: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

?? ???????



???????? ?????: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

?? ???????



???????? ?????: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

?? ???????



????????? ??????????: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

?? ???????



????????? ??????????: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

?? ???????



???????? ?????: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

?? ???????



???????? ?????: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

?? ???????



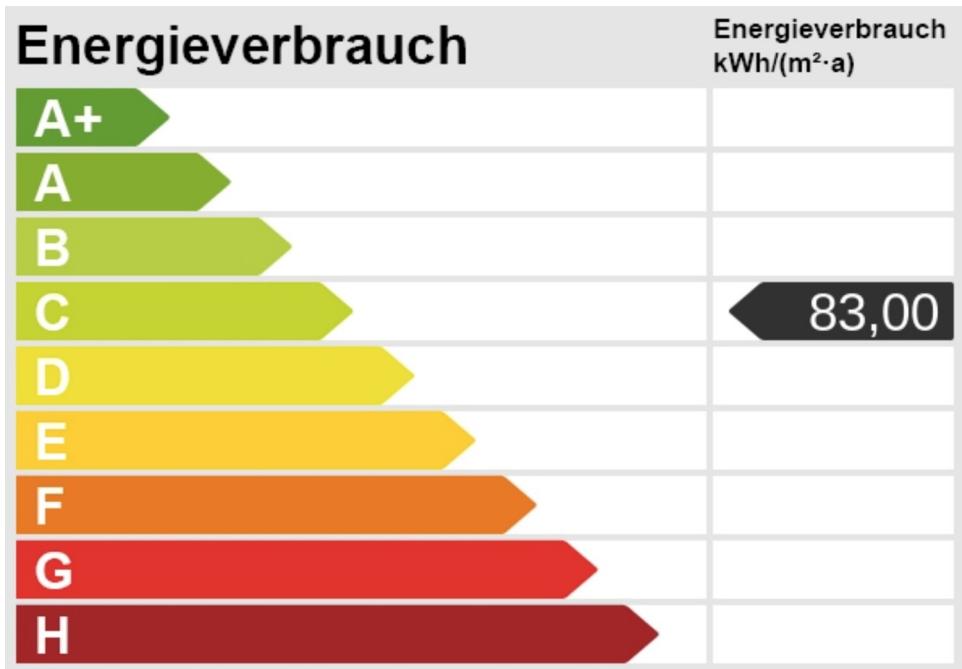
???????? ?????: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

?? ???????



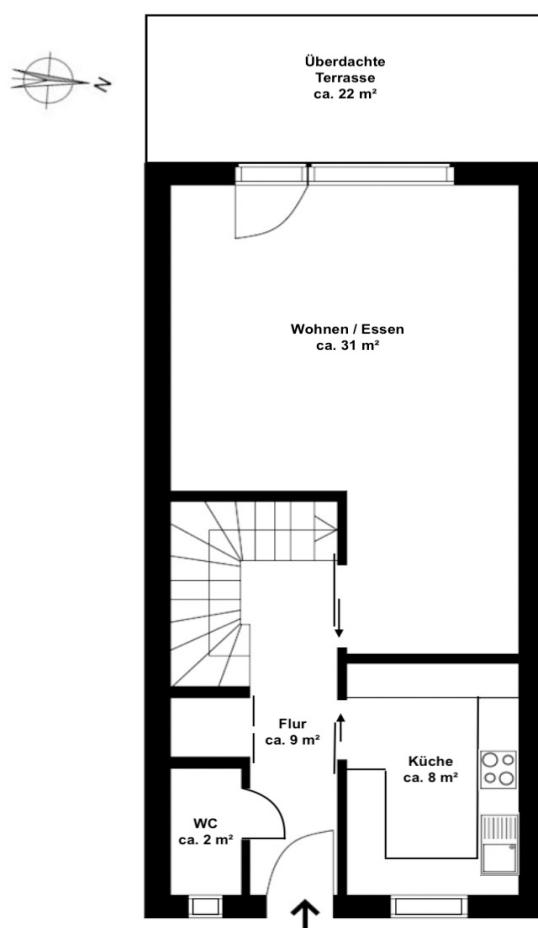
????????? ??????????: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

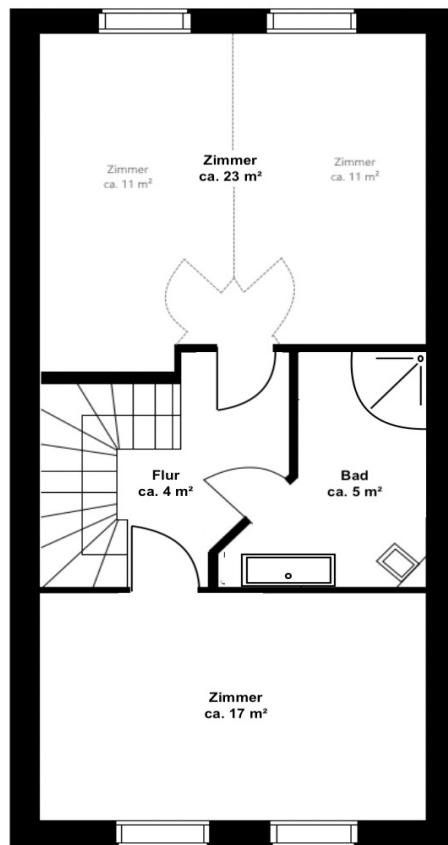
?? ????????

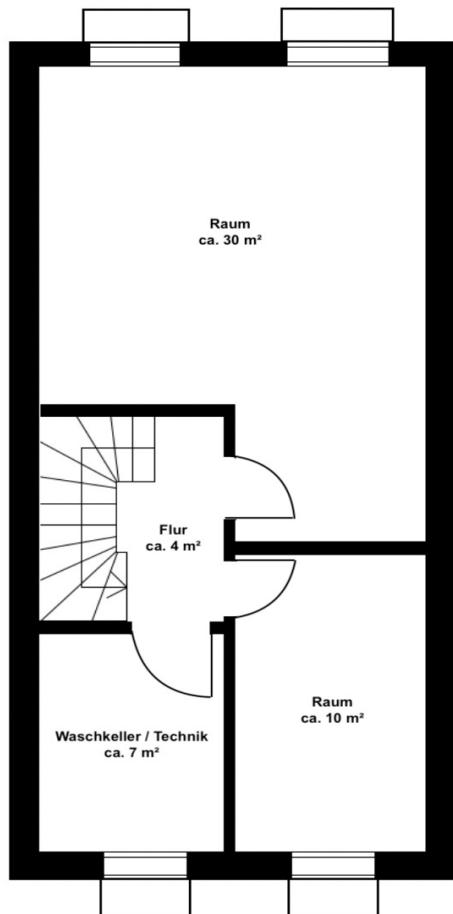


????????? ??????????: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

???????







????? ? ??????? ?? ?????? ?? ???????, ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ???????, ?? ??  
????? ????, ?? ??????????? ?? ??????????? ?? ??????????? ?? ??????????? ?? ???????????.

????????? ??????????: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## ??? ????? ????????

Dieses attraktive Reihenmittelhaus mit schöner Klinkerfassade aus dem Baujahr 1986 präsentiert sich auf einem ca. 240 m<sup>2</sup> großen Grundstück in sehr ruhiger und begehrter Lage von Hamburg-Sasel. Durch fortlaufende Modernisierungen befindet sich diese Immobilie in einem sehr guten und zeitgemäßen Zustand.

Die ca. 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind familienfreundlich aufgeteilt und erstreckt sich über zwei Ebenen mit drei Zimmern, die durch einen Vollkeller ergänzt werden. Dort befinden sich zudem ca. 30 m<sup>2</sup>, die man zu Wohnzwecken nutzen könnte.

Im Erdgeschoss werden Sie von der einladenden Diele empfangen und gelangen von dort in den hellen und großzügigen Wohn-/Essbereich mit bodentiefen Fensterelementen, die für viel Tageslicht sorgen. Von hier aus haben Sie Zugang zu der nach Westen ausgerichteten Terrasse, auf der Sie entspannte, blickgeschützte Stunden im Freien genießen können.

Die geräumige Einbauküche ist mit einer U-förmigen Küchenzeile ausgestattet, welche praktische Arbeitsabläufe gewährleistet und ausreichend Stauraum bereithält. Das Raumangebot im Erdgeschoss wird durch das Gäste-WC mit Fenster vervollständigt.

Über eine schöne offene Holztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss, welches derzeit zwei große Zimmer und ein Badezimmer bietet. Der ursprüngliche Grundriss sah hier drei Zimmer vor, die ohne großen Aufwand wiederhergestellt werden können. Das Vollbad verfügt über eine Dusche und einen großzügigen Waschtisch. Besondere Highlights sind die Velux-Oberlichter und Deckenspots im Bad.

Die zwei großen, äußerst hellen Zimmer sind gut geschnitten und überzeugen durch volle Deckenhöhe von 2,50 Meter ohne Schrägen. Vom Flur aus gelangen Sie über eine Monarchtreppe auf den Spitzboden, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Im Keller befinden sich neben dem ca. 30 m<sup>2</sup> großen Raum, der zu Wohnzwecken genutzt werden könnte, ein Vorratsraum sowie ein Heizungsraum inkl. Waschmaschinenanschluss.

Abgerundet wird dieses Angebot durch einen Carport, einen Fahrrad- und Geräteschuppen sowie einem Gartenhaus.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie, und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigem Namen, Adresse

und vor allem auch Telefonnummer beantworten können.

????????? ??????????: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

????????????????? ??? ????????

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

????????? ??????????: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## ??? ??? ??? ??????????

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.

????????? ??????????: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## ????? ????????????

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

????????? ??????????: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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