

**Hamburg - Sasel**

?????????? ?????? ??????? ?? ????? ?? ???????????  
????? ??????? ??? Sasel

**Αριθμός ακινήτου: 25101031**



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

**ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 2.100.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 250 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 10 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.959 m<sup>2</sup>**

Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel

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

Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel

?? ??? ?????

|                            |                                                                                        |                             |                                                                                    |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????         | 25101031                                                                               | ???? ??????                 | 2.100.000 EUR                                                                      |
| ??????????                 | ca. 250 m <sup>2</sup>                                                                 | ?????                       | ????                                                                               |
| ????????                   | 10                                                                                     | ??????????                  | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????? ??<br>????????? | 4                                                                                      |                             |                                                                                    |
| ?????????                  | 4                                                                                      | ???? ????????????           | 2022                                                                               |
| ????? ???????????          | 1979                                                                                   | ??????????????????<br>????? | ca. 113 m <sup>2</sup>                                                             |
| ????? ???????????          | 1 x ????????? ??<br>????????????, 1 x<br>???????????? ?????<br>????????????, 1 x ????? | ??????                      | ??????, WC<br>??????????, ?????,<br>?????, ?????????????<br>???????, ????????      |

Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel

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

|                                                    |                        |
|----------------------------------------------------|------------------------|
| ?????????? ???????????                             | ?????????? ??????????? |
| ????? ???????????                                  | ??????                 |
| ?????????????<br>?????????????????? ???????<br>??? | 09.03.2030             |
| ????? ???????????                                  | ??????                 |

|                                                                                 |                            |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| ?????????????????<br>????????????                                               | BEDARF                     |
| ???????? ???????<br>????????????                                                | 36.03 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ???????????? ??????????????<br>????????????                                     | A                          |
| ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>?????????????????? | 2018                       |

Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel

?? ???????



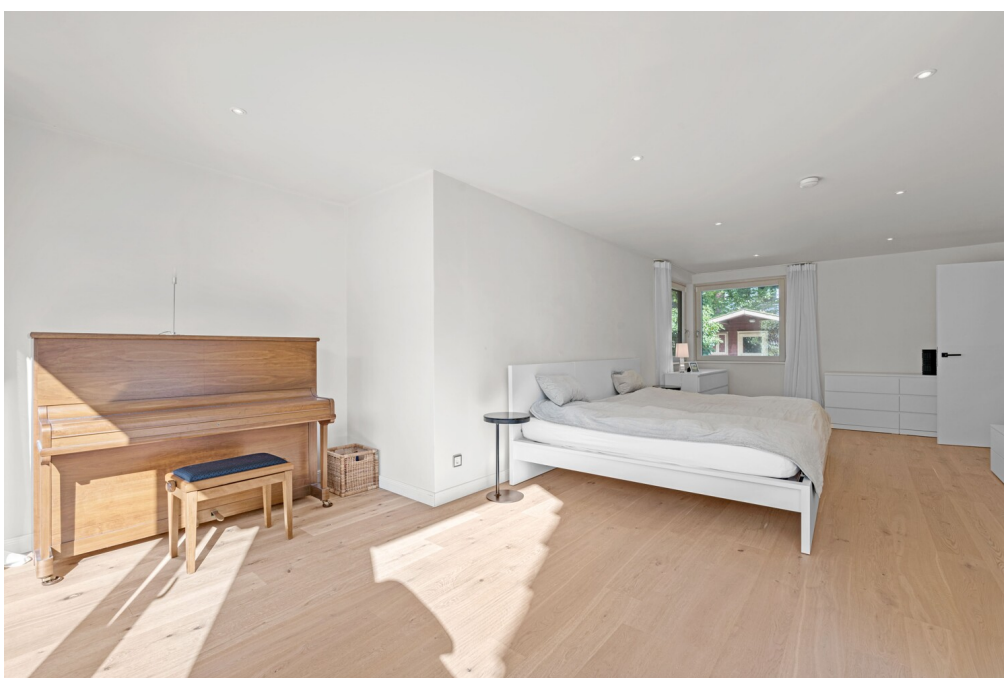
Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel

?? ???????



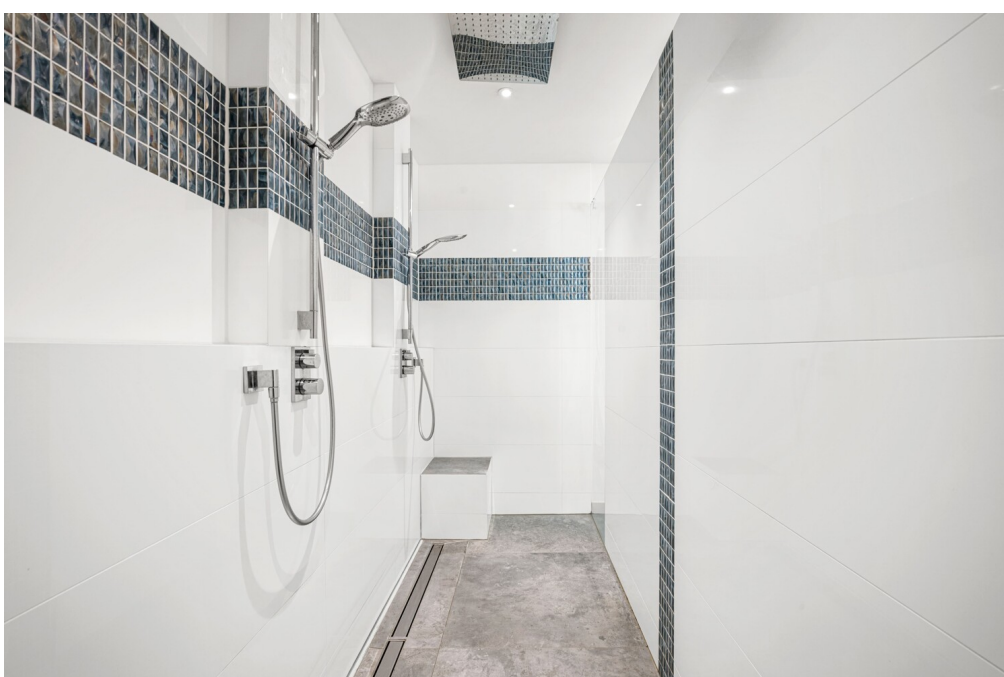
Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel

?? ???????



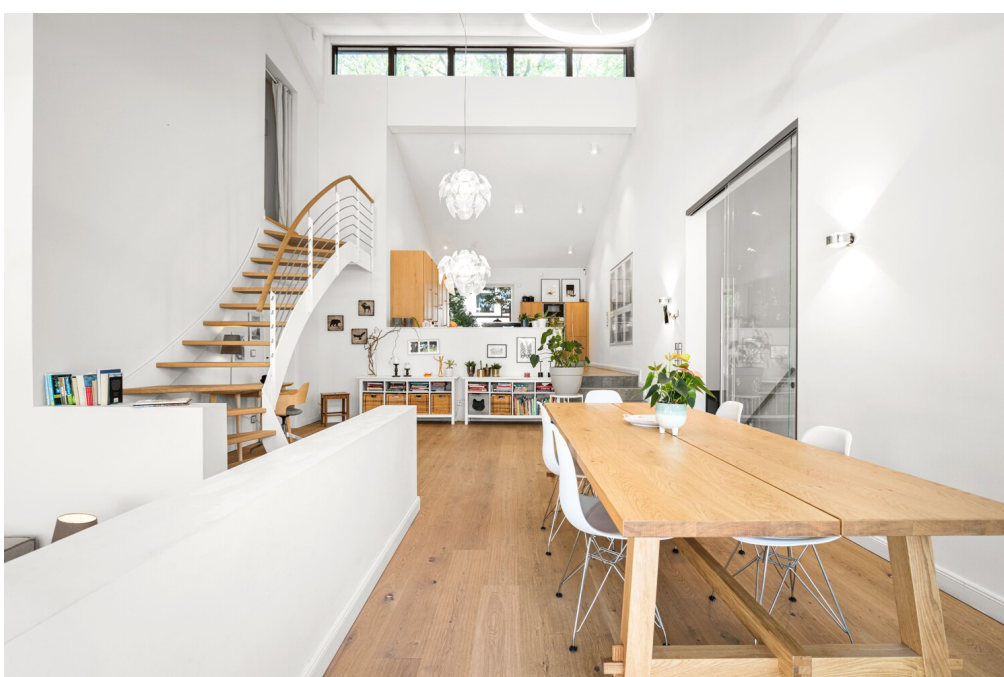
Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel

?? ???????



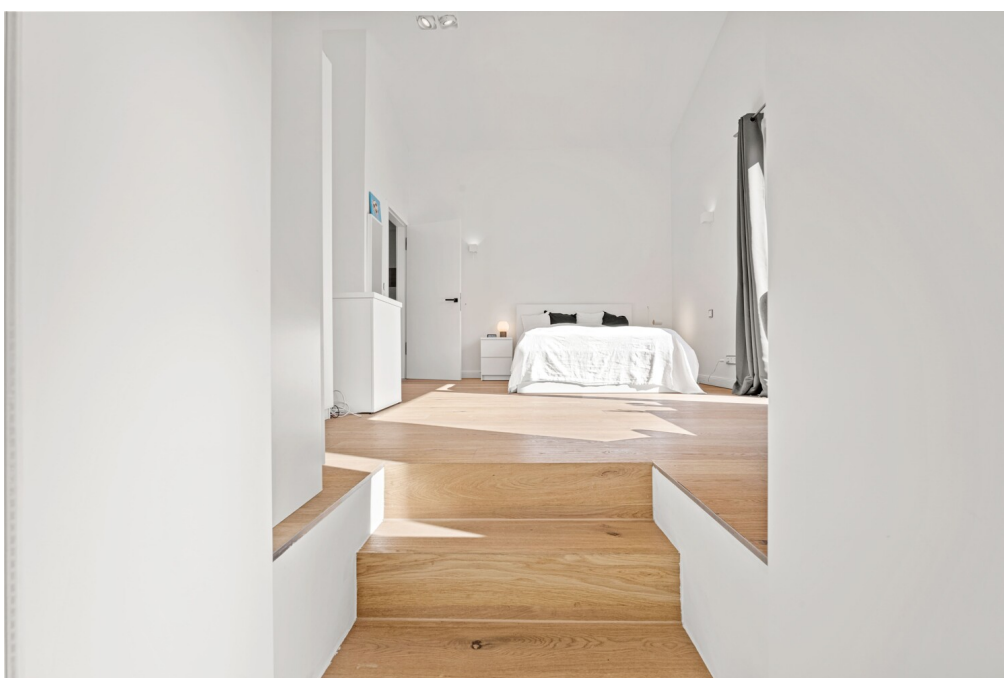
Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel

?? ???????



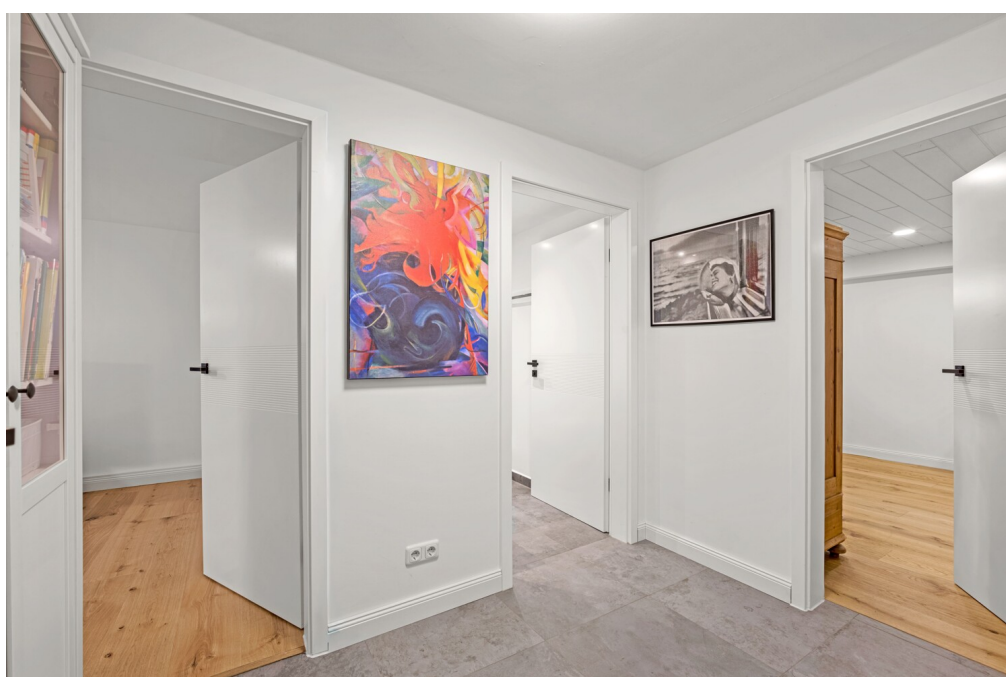
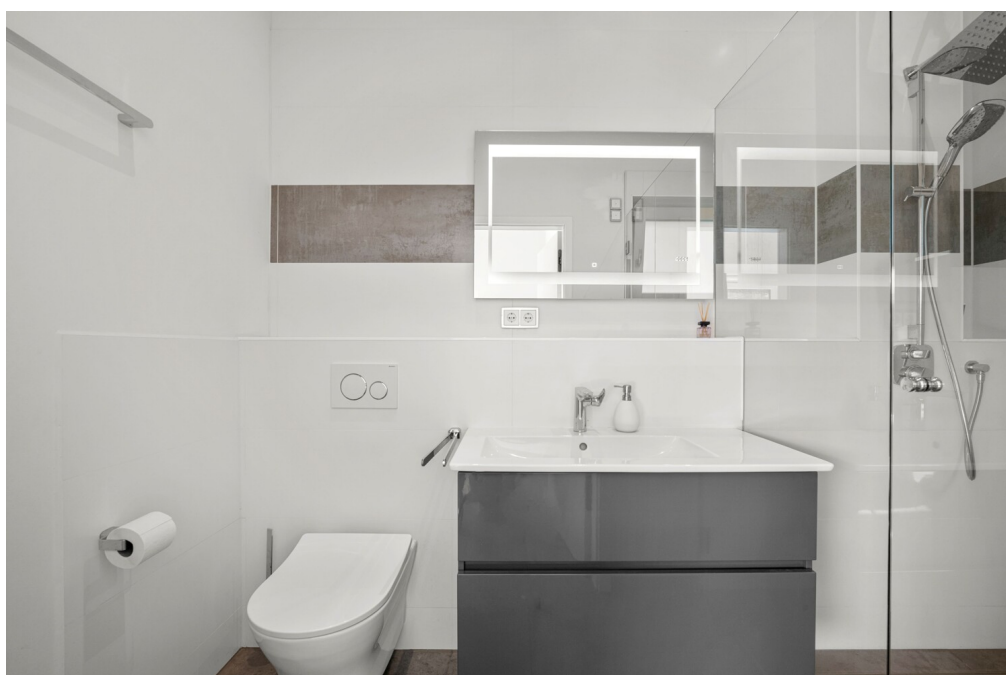
Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel

?? ???????



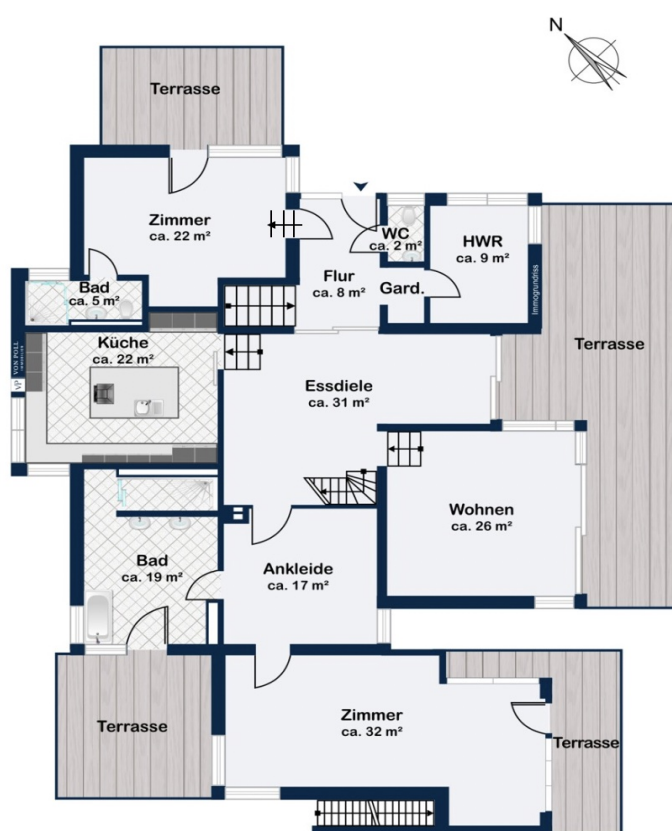
Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel

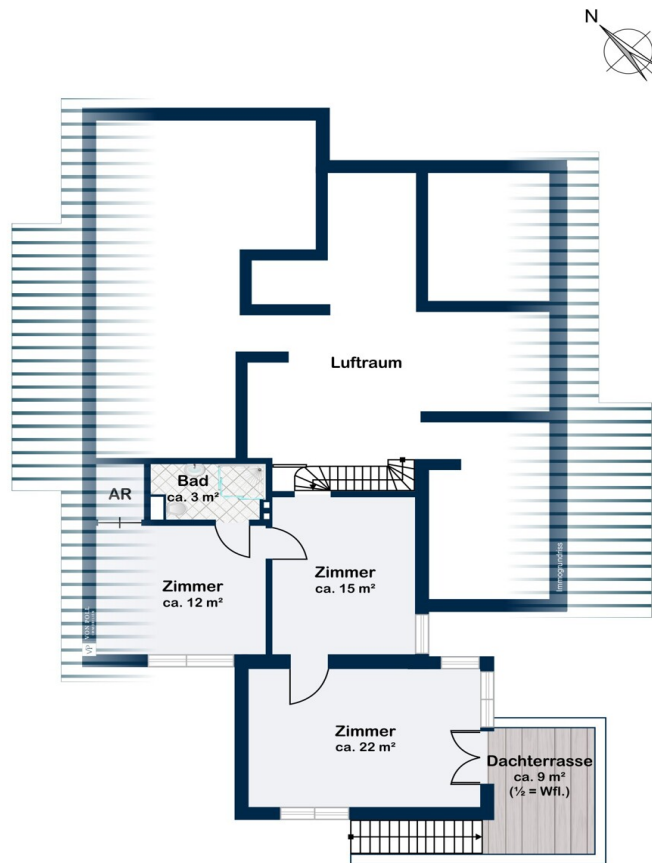
?? ???????

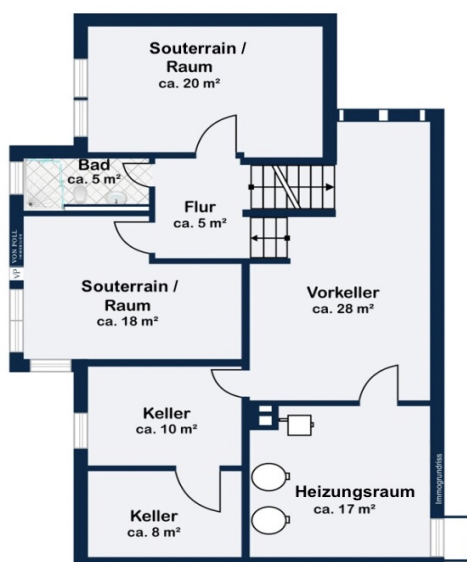


Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel

??????







Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel

## ???

???? ?????? ?????? ?????? ??? ?????????? ?????????, ?????????? ?????????????? ?? ???  
????????????? ?????? ?????? ??? ??????????????. ????? ?????????????????, ?????? ?????????????????? ??????  
?? ??????? ?????? ?????? ?????????? ??? ?????????????? ???, ?? ?? ?????? ??????????????  
?????????, ?? ??????? ?????????????? ?????? ??? ??? ?????????? ??????????, ?? ?????????? ??  
????????????? ?? ?????? ? ?? ?????????????????? ?? ?? ?????? ??????????????. ??? ??????, ???  
????????????? ?????????????? ??? ?????????? ?????? ?????????????? ?????????? ?????? ?????? ??????????????  
????????????? ??? ??????. ?? ?????????? ?????????????? ??? ??? ?????? ??????????????????  
????????????????? ?????????????? ?????????? ??? 1979 ?? ??? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ??  
2006. ?????????????? ?????????????? ??? ?????????????????? ?????????????????????? ?? 2018 ??? ??  
2022. ?????? ?????????????????? ??? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????, ??? ??????????, ???  
????????????????????? ??? ?????? ??? ??????????, ??? ??????????, ??? ?????????????? ?????????????? ???  
??? ?????????? ??????????????????. ??? ?????????? ?????????????? ?????? ?? ?????? ?????????? ???  
????????????????? ??????, ?????? ??? ??? ?? ??????, ?? ??????, ?? ?????? ??? ? ??????,  
????????????????????? ?????? ?? ?????? ?????? ?????????????? ??? ?????????????????? ??? ?????????  
?????????. ?? ?????????????? ?????? ??? ?????, ?????????? ??? ?????????? ??????. ? ?????? ?????????  
????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ?????????????????? ?????????, ??????????  
????????????????? ??? ?????????? ?? ??? ?????????? ?????? ??????????????, ?? ?????????? ?????????? ??? ??  
?????????. ?????? ??? ??? ?????????? ?????????? ?????????? ??????, ?? ?????? ?????????????????? ??  
????????????????? ??? ?????????? ??? ??? ?????????? 6 ??????. ?????? ? ?????? ?????????????? ?????? ?? ??????  
????????????? ?? ?? ?????????????? ??? ??? ?????????????? - ?? ?????? ?????? ?? ?????????? ?????????  
????????????????? ?? ?????? ?????????? ?? ?????? ??? ?????????????? ?????????? ??? ??????????????. ? ??????  
????????????????? ?????????????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????, ??? ?????? ?????????? ?????,  
????????? ?????????????? ??????????, ??????????, ?????????? ?????? ?????????????? ??? ?????? ??????  
?????????????????. ? ?????????????? ?????? ?????????????? ??? ?????????????????? ?????????? ?????????? ??? ??  
????????? ?????? ??? ?????, ?????? ?????? ?????? ?????? ?????????????, ??? ?????? ?????? ??? ?????????? ?????  
????? ??????, ? ?????? ?????????????? ?????? ?????????????? ?????? ?? ?????????????????? ??????????. ?  
????????????? ?????? ?????????? ?????? ?????????????? ??? ??????????. ?????? ? ?????? ?????????????????? ?? ???  
????????????????? ??? ??? ?????????? ?????????????? ?????????????????? ??????????, ??? ?????? ?????????????????  
?? ?????????? ??? ?????????, ??? ?????????????? ?????????????????? ?????? ?????? ?? ?????? ?????????  
????? ?????? ?????? ??? ??? ?????? ?????????? ?????? ??? ?????? ??????. ??? ??? ??????????????, ???  
????????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????. ??? ?? ?????? ??? ?????????? ??????????????,  
??? ?????? ?????????????? ?? ?????????????? ?????? ??? ?????????? ?????? ?? ??????. ??? ?????  
????????? ?????????? ?????????? ?? ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????? ?????? ??????. ??? ??????????  
????????????? ?????? ?????????????? ?? ?????????????? ?????????????? ?????? ??? ?????????? ?? ???  
????????????? ?????? - ?????? ??? ?????????? ??? ?????, ??? ?????????????? ?????? ? ??? ?????????????? ???  
?????????????. ?????? ? ?????????????? ?????? ?????????????? ??? ?????????????? ?????? - ?? ?????????? ??????????  
??? ?????? ?????????????????? ?????????? ?? ?????? ??????????, ?????????????? ??? ?????? ??????, ??????

??? ??? ????????? ??????. ????????? ????????? ??? ????????? ????????? ????????????????? ????? ???  
???????????? ??? ????????????? ????????????? ??? ??????????. ??? ????????????????? ?? ?????????????  
???????????? ?? ??? ??? ?? ????????? ????????????? ????????????? ????????? - ?????????????  
???????????????????? ????????????????????????? ????????? ??? ?? 2023. ????? ?? ????????? ?????????  
???????????? ?????????????, ?? ??? ????????? ?????????, ??? ????????????? ?????????????, ????? ?????????  
???????? ??? ??? ????????????? ?????, ?? ??? ?????????????????, ????????? ?? ????????????? ??? ?????????, ??  
???????????????? ??? ??? ????????????????? ??????????. ? ????????????? ????????????????? ????? ?????????  
???????? ????????????? ????????????? ??? ?? ????????? ????????????????? ????????????????? ?????????  
????????????????, ????????????? ????????????? ????????? ? ????????????? ?? ????????????????? ????????? ?????????  
?? ????????????? ??? ??? ????????? ??? ??? – ????????? ????????? ??? ????????? ?????????????????  
???????????????? ????? ?? ????????????? ????? ????????????????? ?????????????!

**Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel**

**????????????? ??? ????????**

- \* Gasheizung (2018)
- \* Solar- und Photovoltaikanlage / Solar- und Speicherkollektorfläche
- \* Dreifachverglaste Fenster, innen Holz und außen Aluminium (2018)
- \* Fenster mit integrierter Beschattung oder Jalousien (2006/2018)
- \* Echtholz-Parkett und großformatiger Feinsteinzeugboden (2018)
- \* Fußbodenheizung auf den Hauptwohnebenen
- \* Gaskamin mit Fernbedienung (2018)
- \* Einbauküche mit Küchenblock und Markengeräten (2018)
- \* Diverse maßangefertigte Einbauten (u.a. Nolte) und Designerleuchten
- \* Terrassen mit hochwertigem Bodenbelag sowie teilweise Bangkirai
- \* Sauna- und Fitness-Haus
- \* Neue Entwässerungs- und Überlaufschächte mit Alarmfunktion (2022)
- \* Große Garage und Carport sowie Außenstellplätze

**Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel**

**??? ??? ??? ?????????**

Das im idyllischen Alstertal gelegene Sasel befindet sich im grünen Nord-Osten Hamburgs und gehört zu den begehrten Wohngebieten der Hansestadt. Das Umfeld der Immobilie wird geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und schön angelegten Gärten.

Dieser kinderfreundliche Stadtteil überzeugt mit seinen vielen Grünflächen, der Nähe zum Alsterlauf und einer guten Bus- und Bahnverbindung in die Hamburger Innenstadt. Diese erreichen Sie mit dem PKW in ca. 25 Minuten.

Der Saseler Markt bietet eine breite Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Dienstleistern. Zusätzlich findet hier zweimal wöchentlich der beliebte Wochenmarkt statt. Alle weiteren Wünsche kann man sich in dem 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 bieten hier optimale Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und machen das tägliche Leben in diesem Stadtteil abwechslungsreich und vielfältig.

**Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel**

**????? ????????????**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.3.2030.

Endenergiebedarf beträgt 36.03 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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.

Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 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)