

Hamburg – Sasel

# Bájos sorház, amelybe beleszerethetünk

VP azonosító: 25101033



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

VÉTELÁR: 590.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 103 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 240 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## Áttekintés

VP azonosító	25101033
Hasznos lakótér	ca. 103 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1986
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló

Vételár	590.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2013
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 50 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	83.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	27.10.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2017

VP azonosító: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

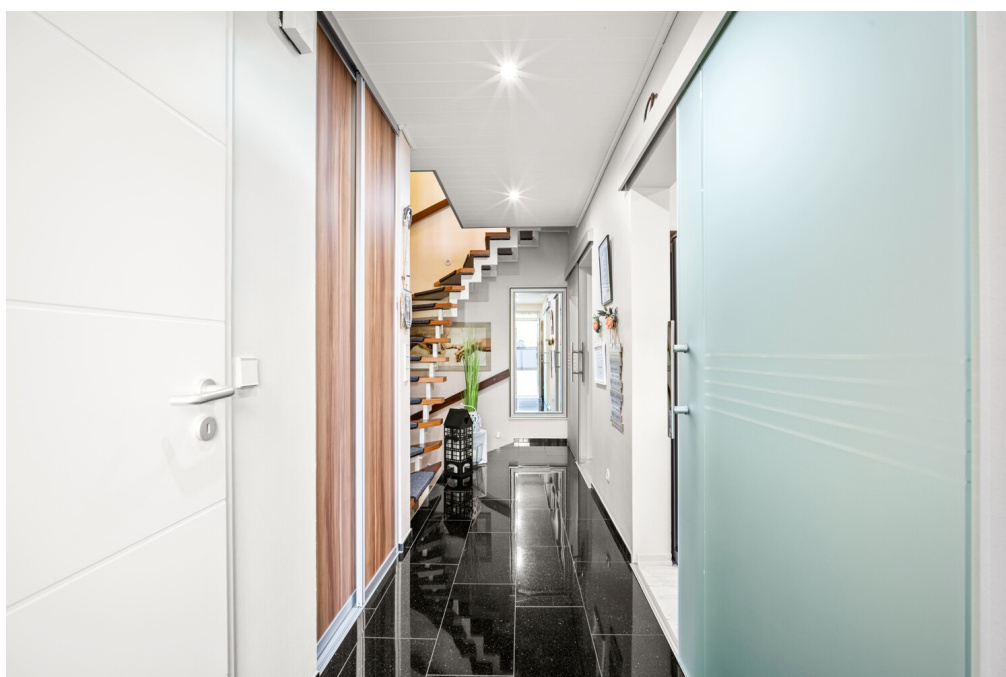
## Az ingatlan





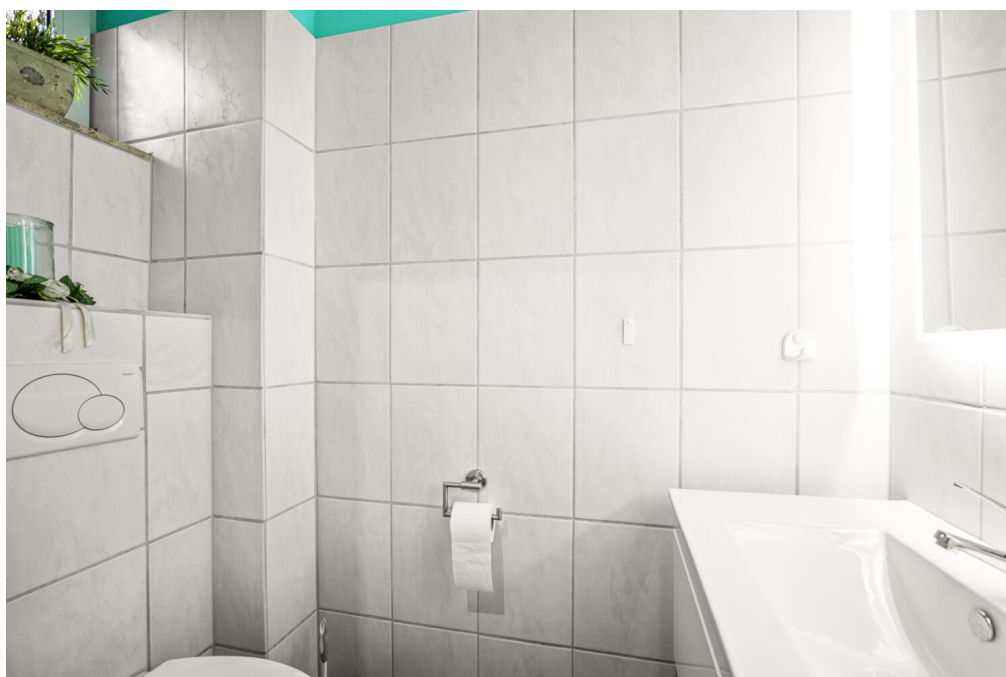
VP azonosító: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## Az ingatlan





VP azonosító: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

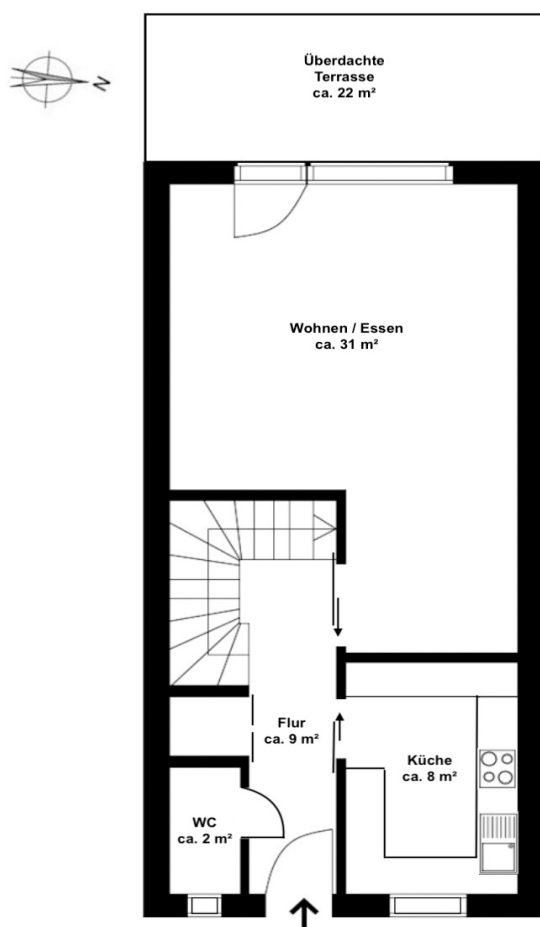
## Az ingatlan

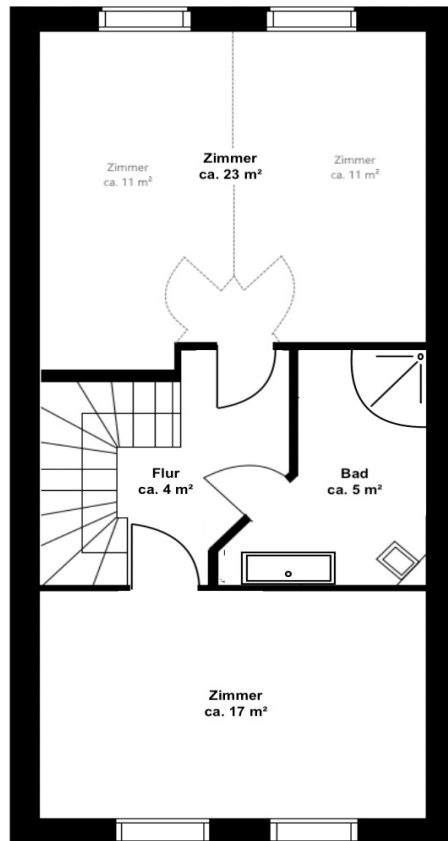


Energieverbrauch	Energieverbrauch kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
A+	
A	
B	
C	83,00
D	
E	
F	
G	
H	

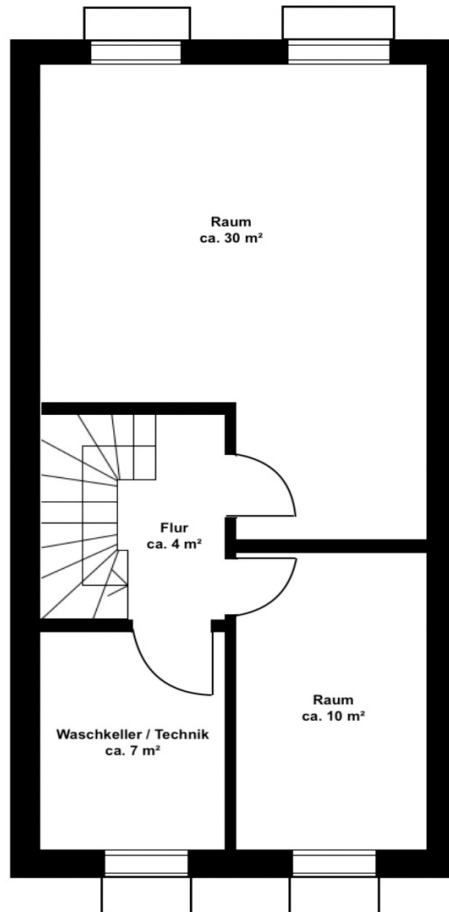
VP azonosító: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## Alaprajzok





■ = Grundrissalternative



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## Az első benyomás

Ez a vonzó sorház, amely 1986-ban épült, gyönyörű téglahomlokzattal büszkélkedhet, és egy nagyjából 240 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, Hamburg-Sasel egy nagyon csendes és keresett részén. A folyamatos modernizációknak köszönhetően az ingatlan kiváló, modern állapotban van. A körülbelül 103 m<sup>2</sup>-es lakóteret családbarát, két szinten terül el, három szobával, amelyet egy teljes pince egészít ki. Az alagsor további körülbelül 30 m<sup>2</sup> lakóteret kínál. A földszinten a hívogató elosztó fogadja, amely a világos és tágas nappali/étkezőbe vezet, ahol a padlótól a mennyezetig érő ablakok természetes fényvel árasztják el a teret. Innen a nyugati fekvésű teraszra juthatunk, amely tökéletes a pihenésre és a privát szféra élvezetére a szabadban. A tágas, beépített konyha U alakú elrendezésű, amely hatékony munkafolyamatot és bőséges tárolóhelyet biztosít. Egy ablakos vendég-WC teszi teljessé a földszinti elrendezést. Egy gyönyörű, nyitott falépcső vezet az emeletre, ahol jelenleg két nagy szoba és egy fürdőszoba található. Az eredeti elrendezés három szobát írt elő, amelyek könnyen felújíthatók. A teljes fürdőszobában zuhanyzó és tágas mosdó található. Különleges látványosságok a fürdőszobában található Velux tetőablakok és süllyesztett mennyezeti lámpák. A két nagy, kivételesen világos szoba jó arányú, és 2,50 méteres belmagassággal büszkélkedhet ferde mennyezet nélkül. A folyosóról egy Monarch lépcső vezet a padlásra, amely további tárolóhelyet kínál. Az alagsorban egy körülbelül 30 m<sup>2</sup>-es, lakóterré alakítható helyiség mellett egy tárolóhelyiség és egy mosógép-csatlakozással ellátott kazánház található. Az ingatlanhoz tartozik még egy kocsibeálló, egy kerékpár- és kerti fészer, valamint egy kerti házikó. Gyozodjon meg róla saját szemével, mit kínál ez az ingatlan, és egyeztessen időpontot megtekintésre még ma! Kérjük, vegye figyelembe, hogy csak azokra a megkeresésekre tudunk válaszolni, amelyek tartalmazzák a teljes nevét, címét és ami a legfontosabb, a telefonszámát.

VP azonosító: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## Minden a helyszínrol

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 Treudenberg eröffnen Ihnen hier optimale Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und machen das tägliche Leben in diesem Stadtteil abwechslungsreich und interessant.



VP azonosító: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25101033 - 22393 Hamburg – Sasel

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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