

Hamburg - Sasel

# Stílusos és fenntartható álmotthon-együttes Sasel szívében

VP azonosító: 25101031



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

VÉTELÁR: 2.100.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 250 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 1.959 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel**

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

**VP azonosító: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel**

## Áttekintés

|                       |                                                  |
|-----------------------|--------------------------------------------------|
| VP azonosító          | 25101031                                         |
| Hasznos lakótér       | ca. 250 m <sup>2</sup>                           |
| Szobák                | 10                                               |
| Hálósobák             | 4                                                |
| Fürdoszobák           | 4                                                |
| Építés éve            | 1979                                             |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 2.100.000 EUR                                                             |
| Ház                      | Villa                                                                     |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2022                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Újszeru                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 113 m <sup>2</sup>                                                    |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Beépített konyha, Erkély             |

**VP azonosító: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 09.03.2030    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 36.03 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2018                       |

**VP azonosító: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel**

## Az ingatlan



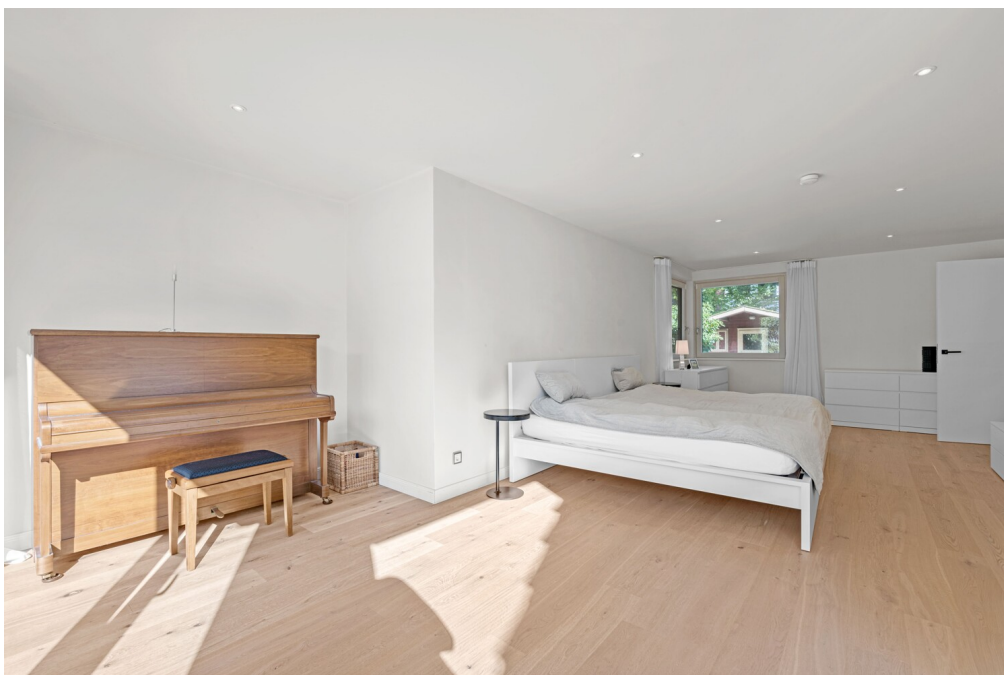
**VP azonosító: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel**

## Az ingatlan



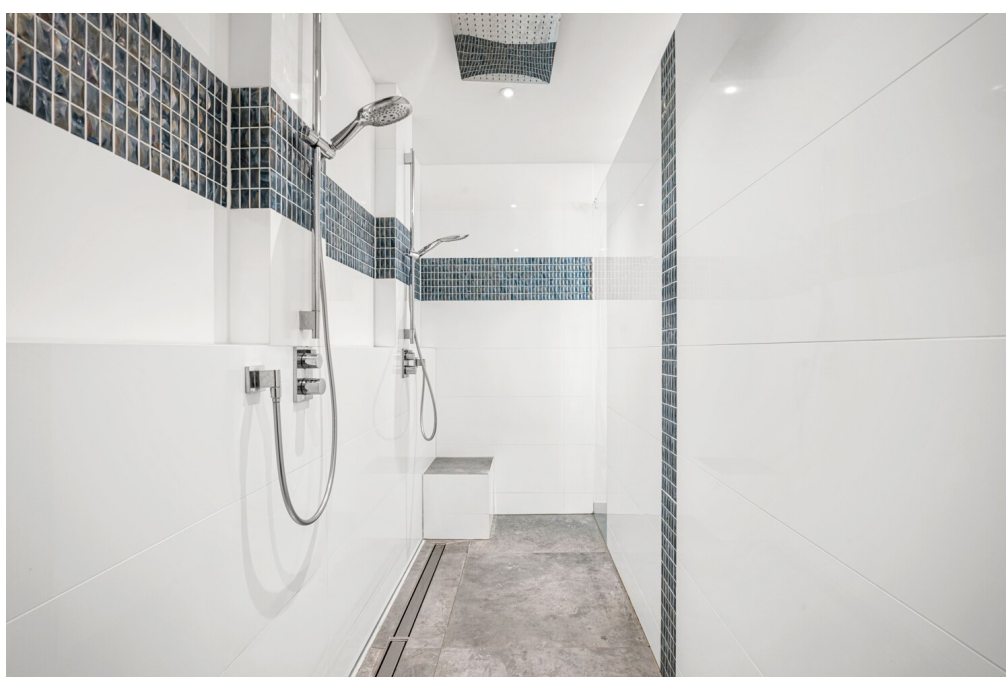
**VP azonosító: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel

## Az ingatlan



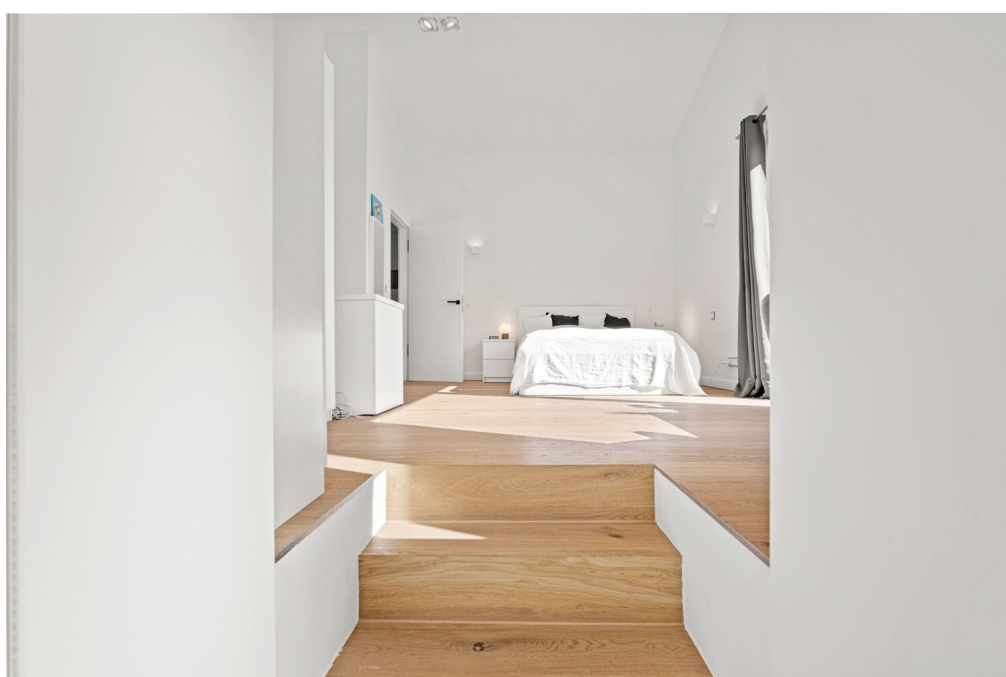
**VP azonosító: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel**

## Az ingatlan



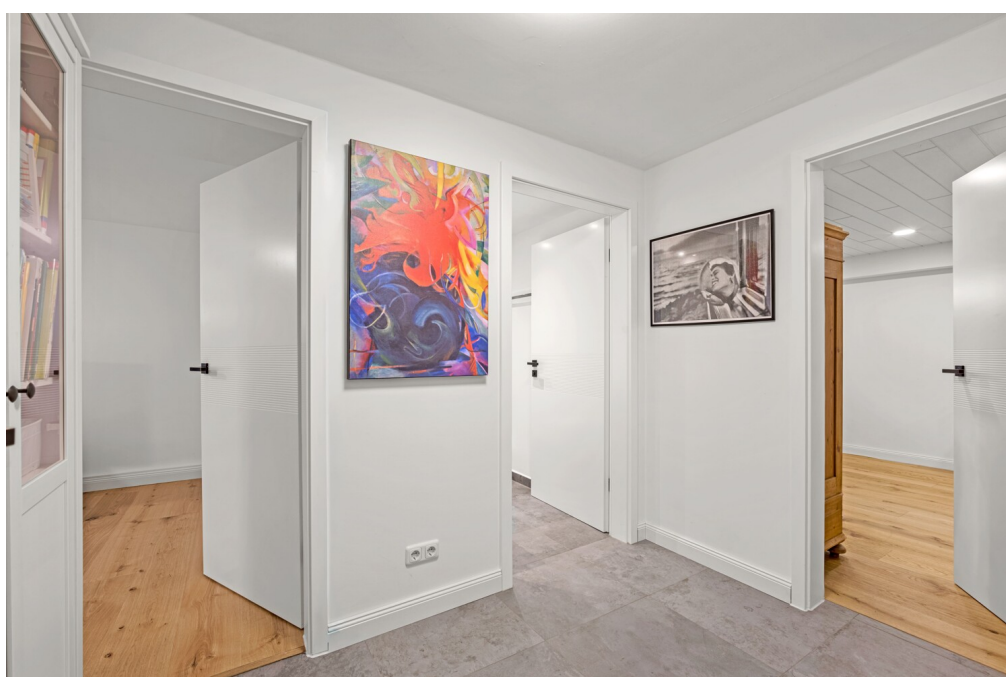
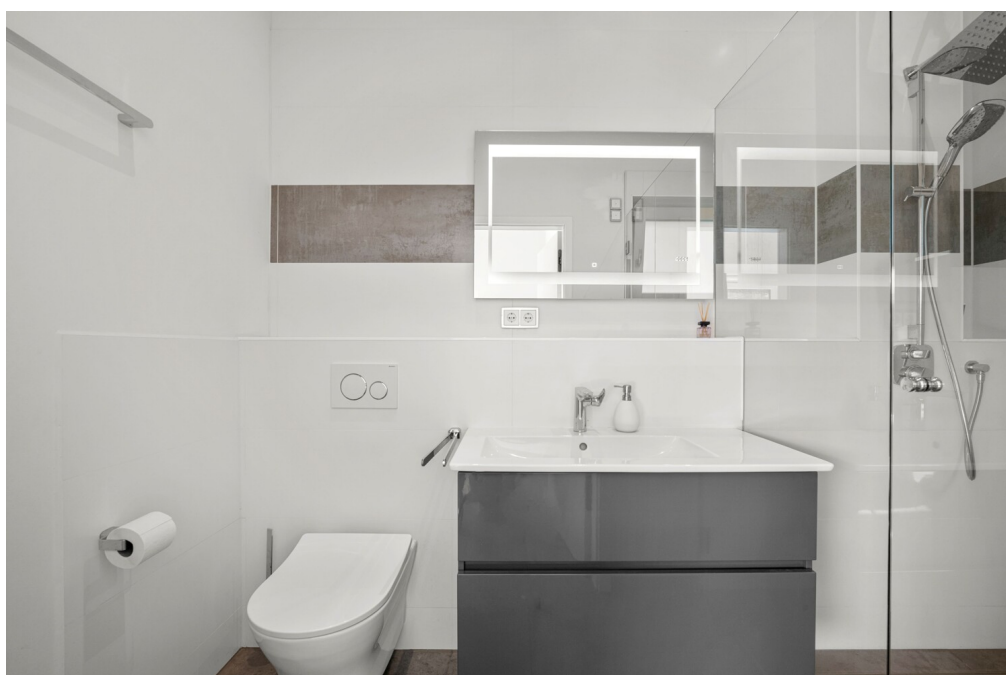
**VP azonosító: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel**

## Az ingatlan



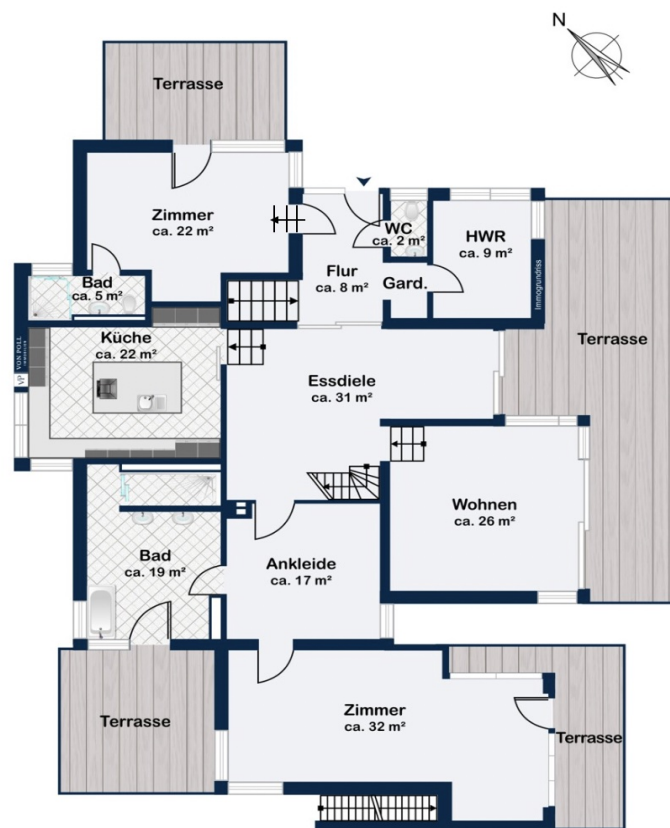
**VP azonosító: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel**

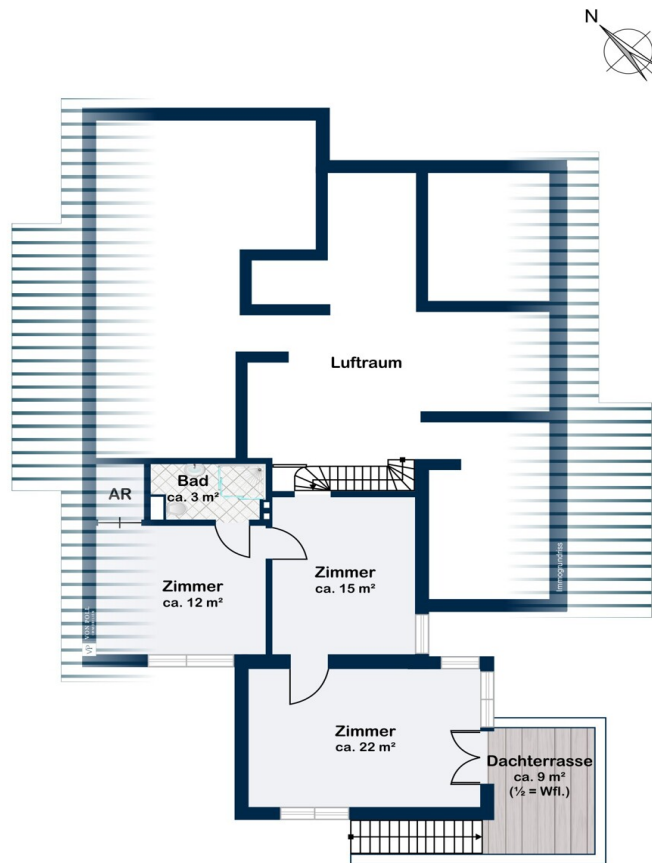
## Az ingatlan

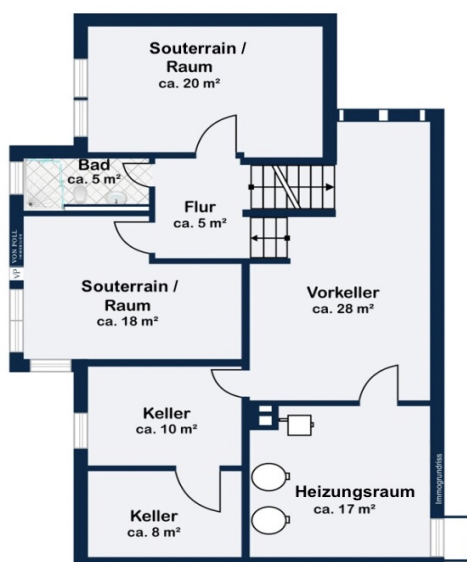


VP azonosító: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel

## Alaprajzok







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

**VP azonosító: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel**

## Az első benyomás

Egy széles kocsifelhajtó vezet a tágas ingatlanhoz, garantálva a magánéletet egy családbarát helyen. Egy tágas, teljesen zárt kert gyönyörű, érett fákkal délnyugatra nyílik, és szépen parkosított virágágyásaival, festői dísztavával és számos terasszal csábít, hogy estéket vagy hétvégeket nyugodt környezetben élvezhessen. A garázs, a gépkocsibeálló és további parkolóhelyek kényelmes parkolást biztosítanak közvetlenül a ház mellett. Az ingatlan egy teljesen felújított, 1979-ben épült, építész által tervezett házból áll, amelyhez 2006-ban épült kétszintes bővítmeny tartozik. 2018-ban és 2022-ben átfogó felújításokra és korszerűsítésekre került sor. Ezek közé tartozott a tetoszigetelés, a homlokzatok, az alagsor falainak vízszigetelése, az ablakok, az elektromos rendszer és a vízelvezető akna felújítása. A napkollektoros és fotovoltaiikus panelekkel ellátott gázfűtési rendszert, valamint az összes padlót, ajtót, fürdoszobát és konyhát kiváló minőségű anyagokra cserélték, és modern szabványoknak megfelelően alakították ki. Az eredmény egy stílusos, fenntartható és egyedi otthon. A bejárat egy hangulatos eloszobával büszkélkedhet, amelyben beépített szekrény, vendég WC, valamint egy hangulatos vendégszoba, a háztartási helyiség és a pince található. Egy nagy toboajtó mögött a nappali lenyugozó, akár körülbelül 6 méteres belmagassággal tárul elénk. Ez a tér zökkenőmentesen ötvözi a stílusos életet a főzéssel és az étkezéssel – a három szintes rész minden helyiségnek egyedi bájt és karaktert kölcsönöz. A kiváló minőségű, beépített konyha letisztult vonalakkal, nagy központi konyhaszigettel, bőséges munkafelülettel, ülőhelyekkel, csúcskategóriás készülékekkel és egy ötletes páraelszívóval büszkélkedhet. A tágas nappali és étkező padlótól mennyezetig érő ablakokkal, csúcskategóriás gázkazallóval, kertre néző kilátással és a fő teraszra való kijáráttal rendelkezik, amely egy fedett területet kínál beépített napernyőkkel. A különálló fő hálószoba a földszinhez csatlakozik. Ez a rész lenyugozó egy gardróbbal és egy kiváló minőségű beépített szekrényel, egy nagy hálószobával teraszkapcsolattal, egy vonzóan berendezett, dupla eszteto zuhanyzóval ellátott fürdoszobával és egy másik terasszal, amely a kerti szauna mellett található. Az étkezőből egy modern falépcső vezet az emeletre. Itt található egy központi könyvtár, egy hangulatos, ferde mennyezetű hálószoba és egy saját zuhanyzós fürdoszoba. Egy másik világos szoba egy tetoteraszra nyílik, ahonnan gyönyörű kilátás nyílik a kertre. Egy különálló külső lépcsőház lehetőséget kínál arra, hogy ezeket a helyiségeket önálló lakosztállyá alakítsuk – legyen szó akár dolgozószobáról, idosebb gyermekekről vagy nagyszülőkről. De a sokoldalú lakótér itt nem ér véget – az alagsorban két kényelmesen berendezett, nagy ablakokkal, radiátorokkal és parkettával ellátott szoba, valamint egy modern zuhanyzós fürdoszoba található. További alagsori helyiségek tárolóhelyet biztosítanak, és a modern épületgépészetnek adnak otthont. A légkondicionált fitneszterem az egyik tömör téglamelléképületben található – itt 2023-ban átfogó modernizációt is végeztek. Ez a kiváló minőségű lakókomplexum letisztult vonalaival, tágas elrendezésével, világos tereivel és privát kertjével el fogja kápráztatni Önt; különösen,

ha értékeli a minőséget, a fenntarthatóságot és a kifinomult dizájnt. A különálló nagymamalakás meglévő lehetőségei különösen vonzóvá teszik ezt az ingatlant nagyobb családok, többgenerációs együttélés vagy kivételes lakhatási igényekkel rendelkező párok számára. Otthon fogja érezni magát – győződjön meg róla saját szemével erről az idilli családi menedékről egy személyes megtekintés során!

**VP azonosító: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel**

## Részletes felszereltség

- \* 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 Alarmpunktion (2022)
- \* Große Garage und Carport sowie Außenstellplätze

**VP azonosító: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel**

## **További információ / adatok**

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.

**VP azonosító: 25101031 - 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)**