Hamburg – Sasel

Dream home ensemble with style and sustainability in the heart of Sasel

Property ID: 25101031



PURCHASE PRICE: 2.100.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 250 m^2 • ROOMS: 10 • LAND AREA: 1959 m^2

Property ID: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

At a glance

Property ID	25101031
Living Space	ca. 250 m²
Rooms	10
Bedrooms	4
Bathrooms	4
Year of construction	1979
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	2.100.000 EUR
House	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Like new
Usable Space	ca. 113 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	09.03.2030
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	36.03 kWh/m²a
Energy efficiency class	A
Year of construction according to energy certificate	2018

Property ID: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

The property





Property ID: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

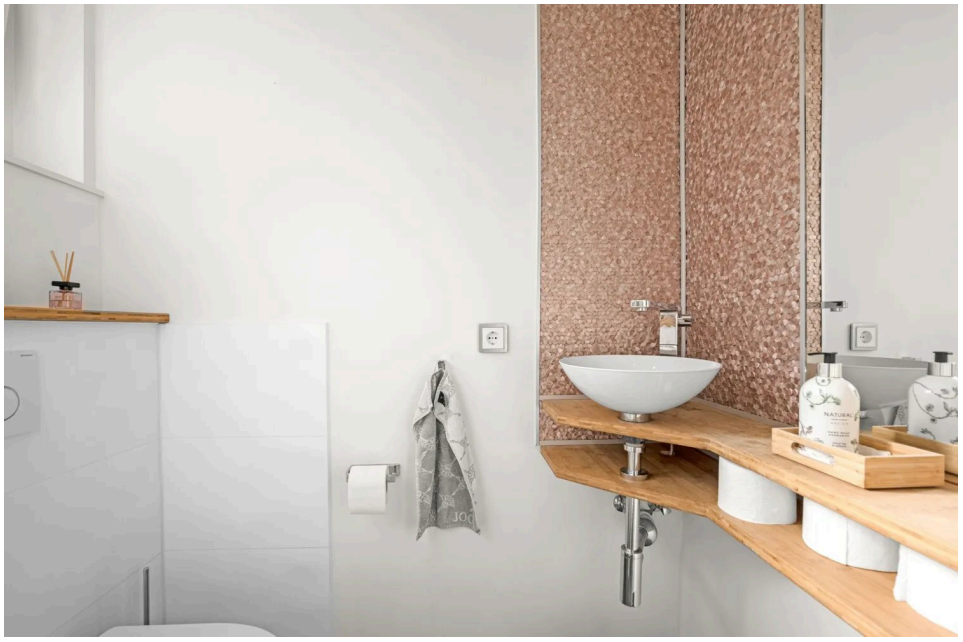
The property

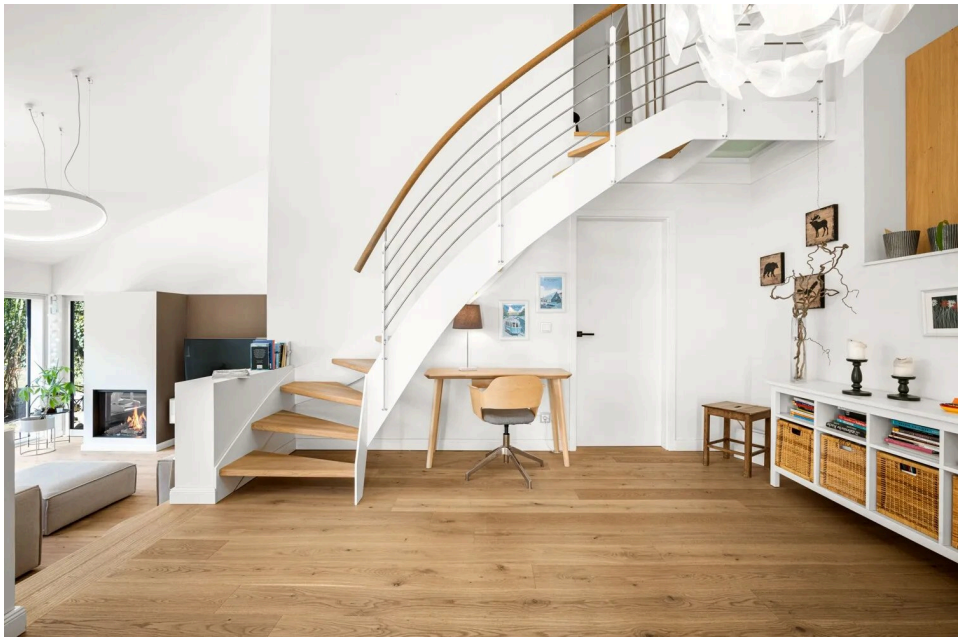




Property ID: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

The property





Property ID: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

The property





Property ID: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

The property





Property ID: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

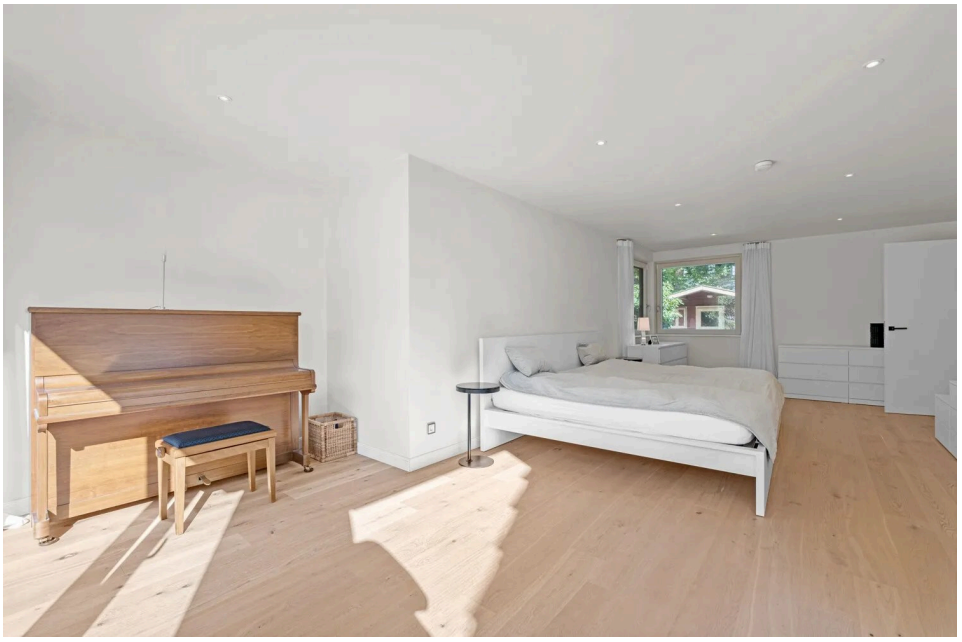
The property





Property ID: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

The property

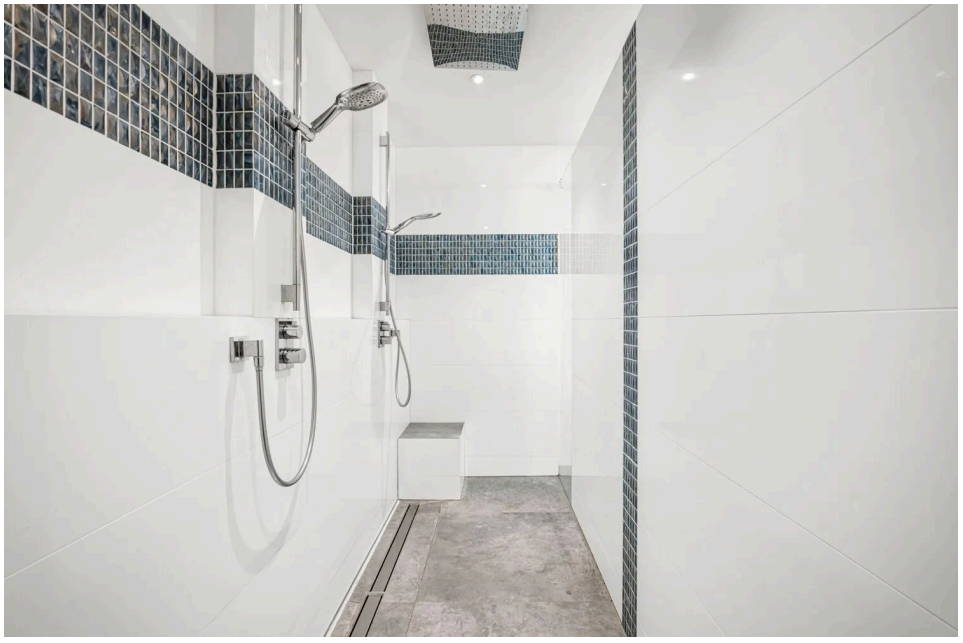




Property ID: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

The property

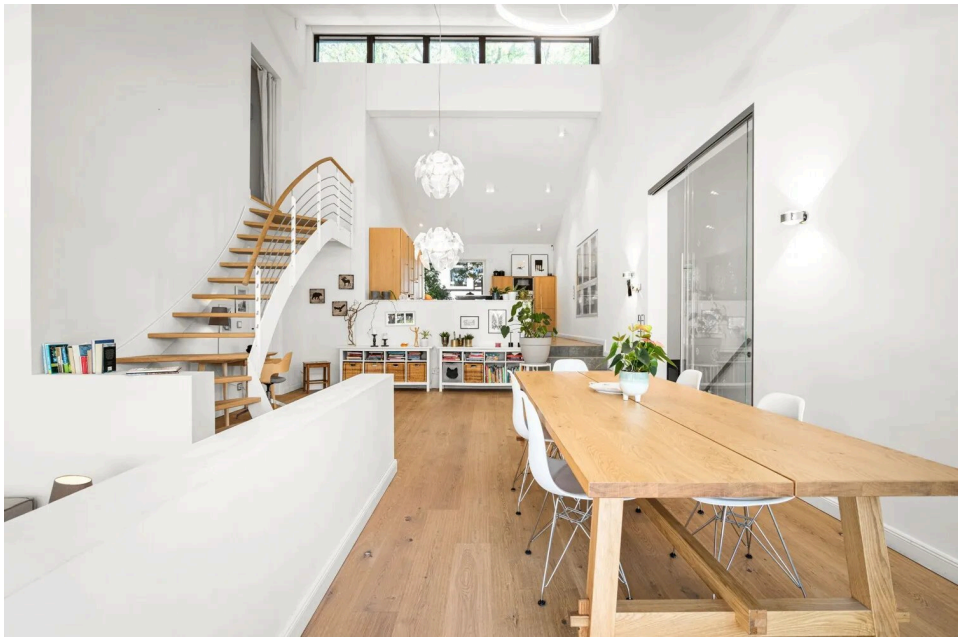




Property ID: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

The property





Property ID: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

The property





Property ID: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

The property

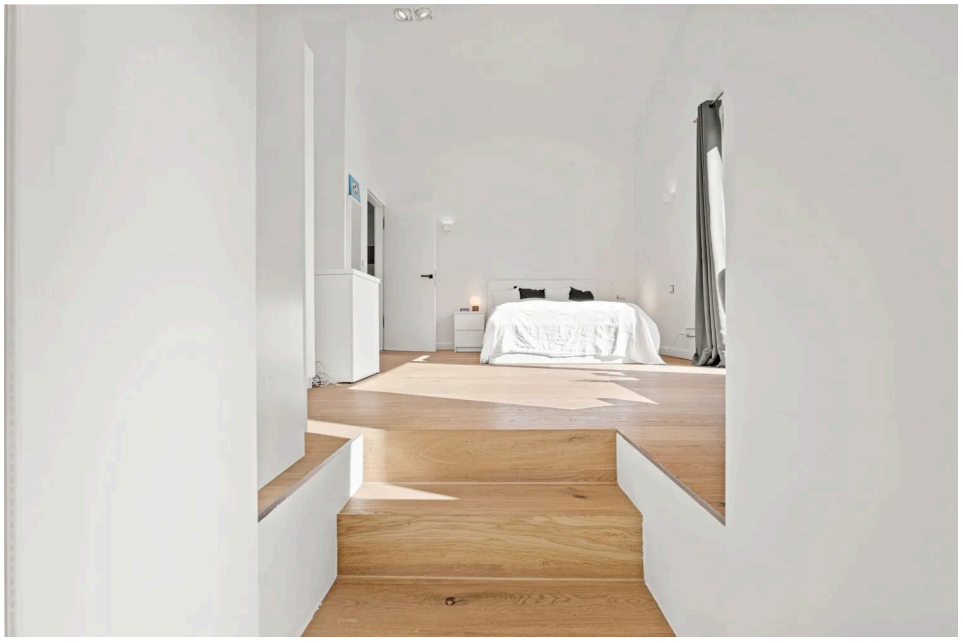




Property ID: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

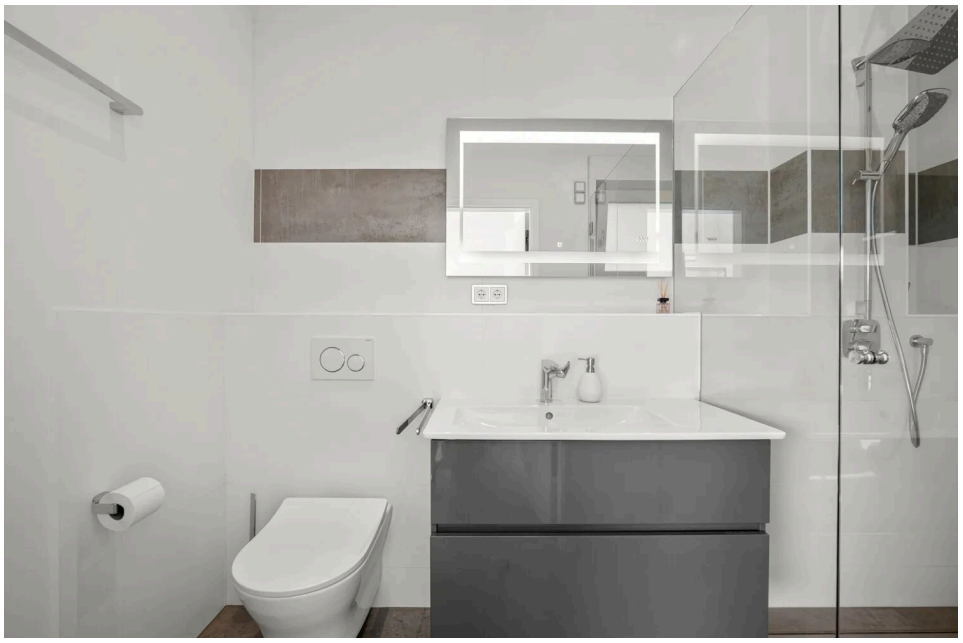
The property

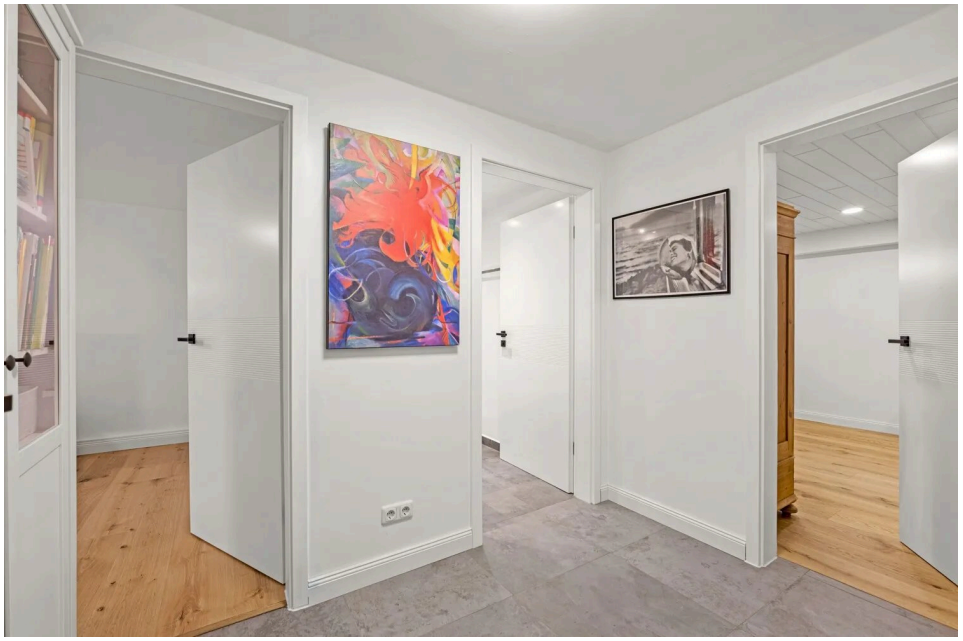




Property ID: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

The property





Property ID: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

The property





Property ID: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

The property





Property ID: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

The property





Property ID: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

The property

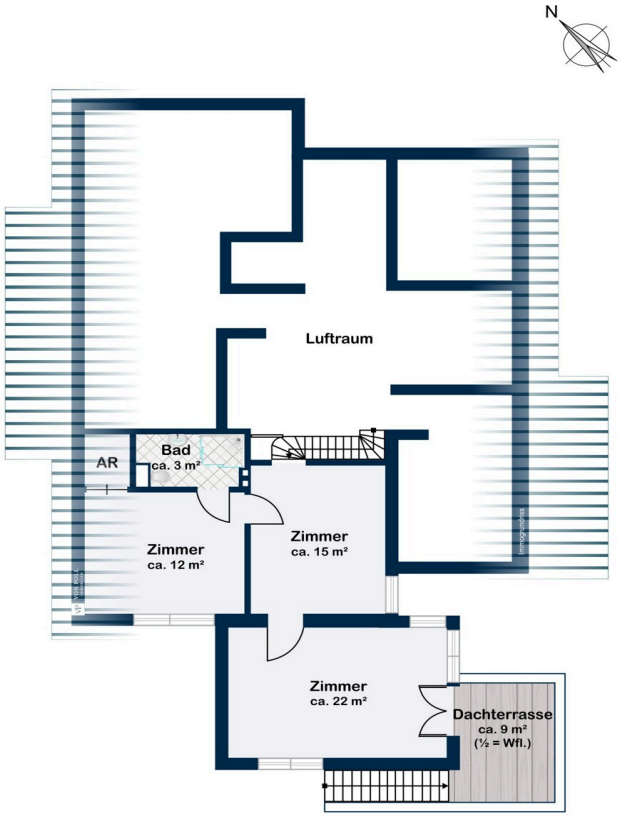




Property ID: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Floor plans




N
Luftraum
AR
Bad
ca. 3 m²
Zimmer
ca. 12 m²
Zimmer
ca. 15 m²
Zimmer
ca. 22 m²
Dachterrasse
ca. 9 m²
(½ = Wfl.)



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

A first impression

A wide driveway leads to the spacious property, guaranteeing privacy in a family-friendly location. A generous, fully enclosed garden with beautiful mature trees opens to the southwest and, with its lovingly landscaped flowerbeds, picturesque ornamental pond, and several terraces, invites you to enjoy evenings or weekends in a relaxed atmosphere. A garage, carport, and additional parking spaces provide convenient parking directly at the house. The property comprises a completely renovated architect-designed house from 1979 with a two-story extension built in 2006. Extensive renovations and modernizations were carried out in 2018 and 2022. These included the renovation of the roof insulation, facades, basement wall waterproofing, windows, electrical system, and drainage shafts. A gas heating system with solar thermal and photovoltaic panels, as well as all floors, doors, bathrooms, and the kitchen, were also replaced with high-quality materials and brought up to modern standards. The result is a stylish, sustainable, and unique home. The entrance area impresses with a welcoming foyer featuring a built-in wardrobe, a guest WC, and access to a lovely guest suite, the utility room, and the basement. Beyond a large sliding glass door, the living area unfolds with impressive ceiling heights of up to approximately 6 meters. This space seamlessly blends stylish living with cooking and dining – the three split-level areas lend each room its own unique charm and character. The high-quality fitted kitchen boasts clean lines, a large central island, ample work surface, seating, top-of-the-line appliances, and a clever extractor hood. The spacious living and dining area features floor-to-ceiling windows, a high-end gas fireplace, views of the garden, and access to the main terrace, which offers a covered area with integrated sunshades. The separate master suite adjoins the ground floor. This area impresses with a dressing room and a high-quality built-in wardrobe, a large bedroom with terrace access, an attractively appointed full bathroom with a double walk-in rain shower, and another terrace adjacent to the garden sauna. From the dining area, a modern wooden staircase leads to the upper floor. Here you'll find a central library area, a cozy bedroom with sloping ceilings and an en-suite shower room. Another bright room opens onto a roof terrace with a beautiful view of the garden. A separate external staircase offers the possibility of converting these rooms into a self-contained suite – whether for a home office, older children, or grandparents. But the versatile living space doesn't end there – the basement features two comfortably finished rooms with large windows, radiators, and parquet flooring, as well as a modern shower room. Additional basement rooms provide storage space and house the modern building services. A fitness room with air conditioning is located in one of the solid brick outbuildings – extensive modernizations were also carried out here in 2023. This high-quality residential complex, with its clean lines, spacious layouts, light-filled areas, and private garden setting, will delight you; especially if you value quality, sustainability, and a refined design. The existing potential of a separate granny flat makes this property particularly attractive for larger families, multi-generational living, or couples

with exceptional living requirements. You'll feel right at home here – see for yourself this idyllic family retreat during a personal viewing!

Property ID: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Details of amenities

* 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

Property ID: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

All about the location

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.

Property ID: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.3.2030.
Endenergiebedarf beträgt 36.03 kwh/(m²*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 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.

Property ID: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sandra Husemann

Poppenbütteler Weg 191a, 22399 Hamburg
Tel.: +49 40 - 53 32 73 59 0
E-Mail: hamburg.alstertal@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com