Hamburg – Sasel

Conjunto de casas de ensueño con estilo y sostenibilidad en el corazón de Sasel

Número de propiedad: 25101031



PRECIO DE COMPRA: 2.100.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 250 m^2 • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1959 m^2

Número de propiedad: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

De un vistazo

Número de propiedad	25101031
Superficie habitable	ca. 250 m²
Habitaciones	10
Dormitorios	4
Baños	4
Año de construcción	1979
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	2.100.000 EUR
Casa	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	como nuevo
Espacio utilizable	ca. 113 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	09.03.2030
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	36.03 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A
Año de construcción según el certificado energético	2018

Número de propiedad: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

La propiedad





Número de propiedad: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

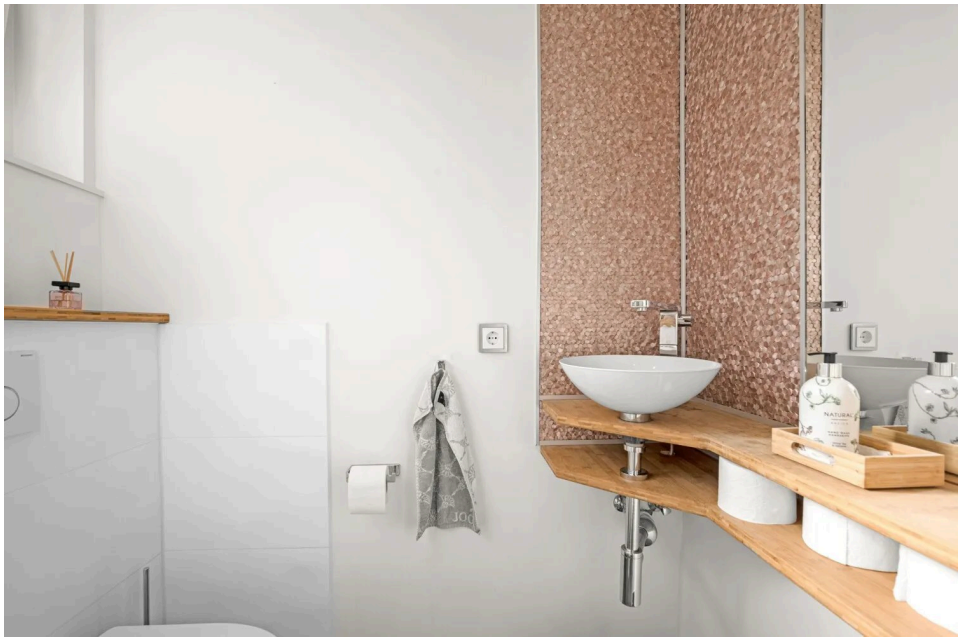
La propiedad

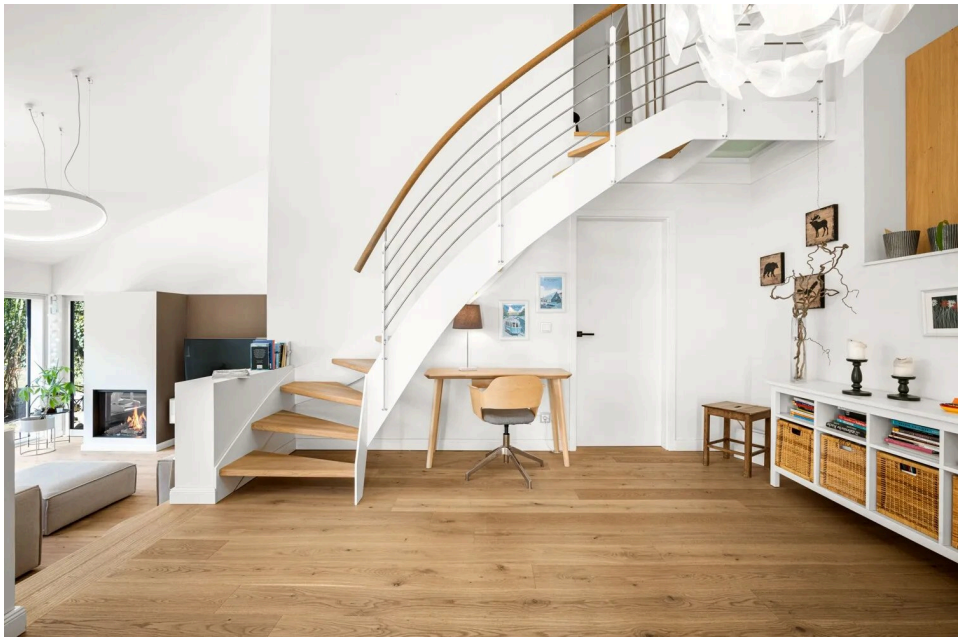




Número de propiedad: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

La propiedad





Número de propiedad: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

La propiedad





Número de propiedad: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

La propiedad





Número de propiedad: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

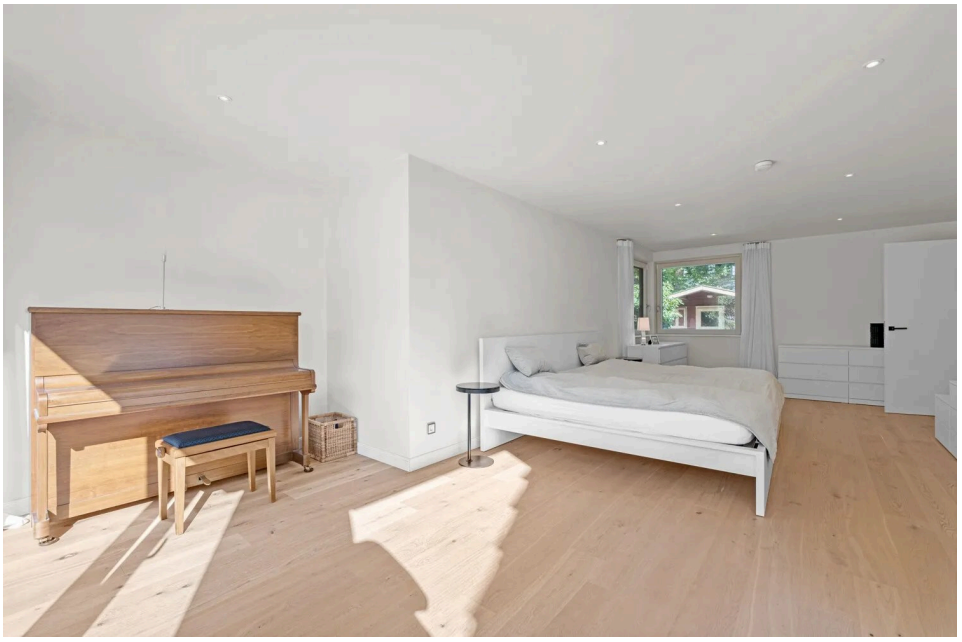
La propiedad





Número de propiedad: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

La propiedad

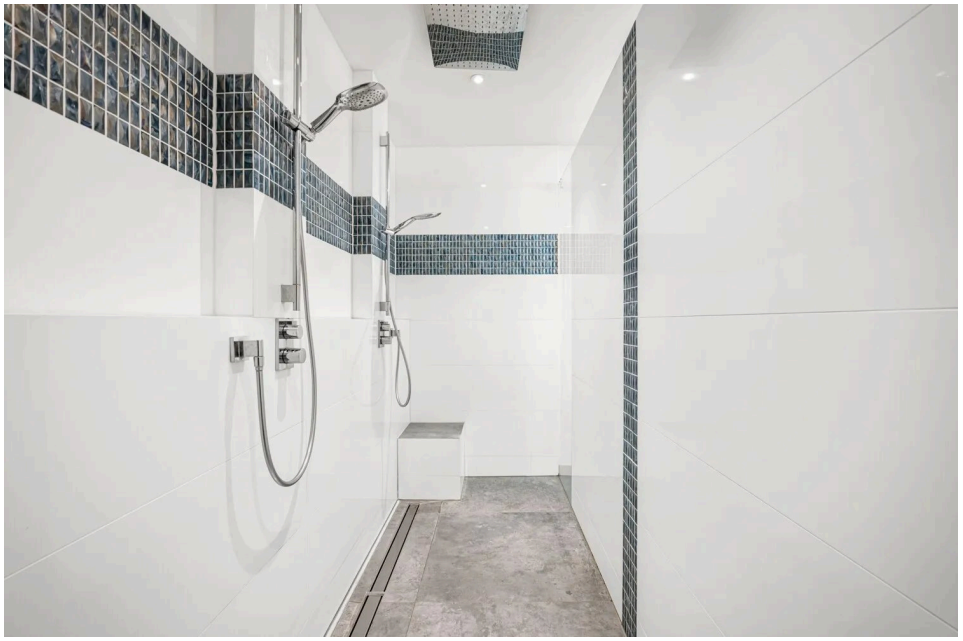




Número de propiedad: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

La propiedad

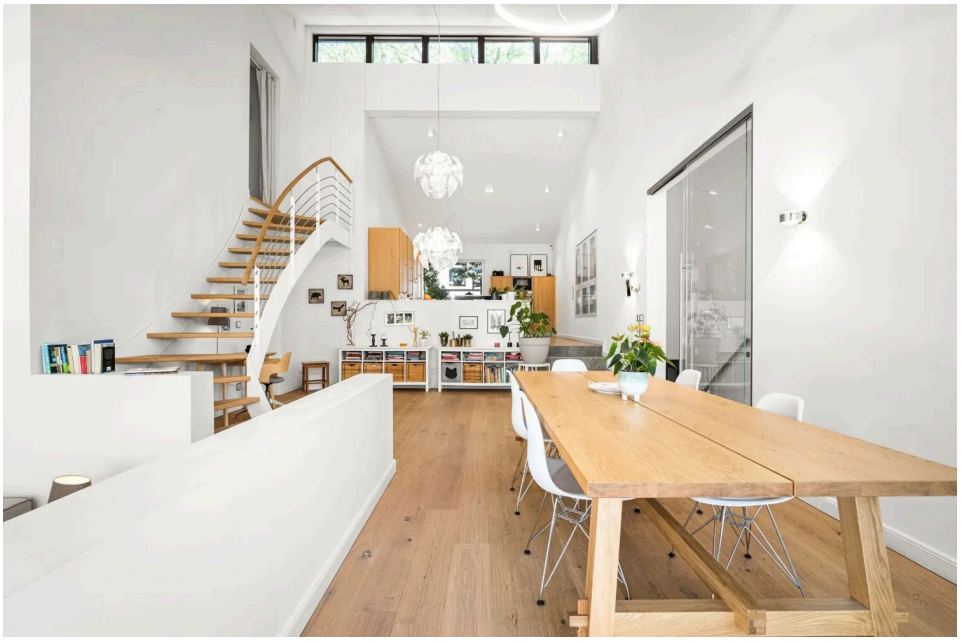




Número de propiedad: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

La propiedad





Número de propiedad: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

La propiedad





Número de propiedad: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

La propiedad

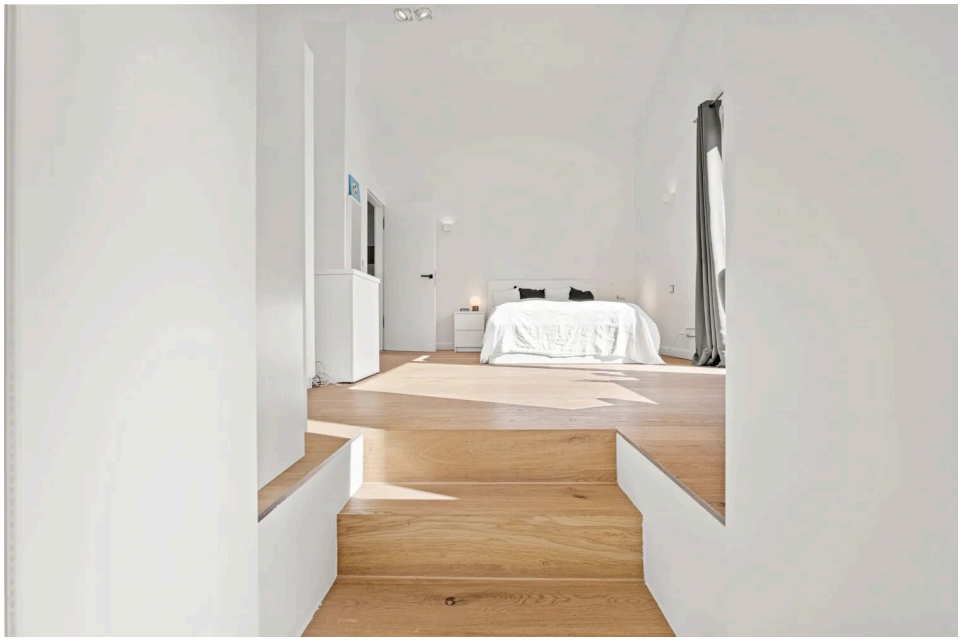




Número de propiedad: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

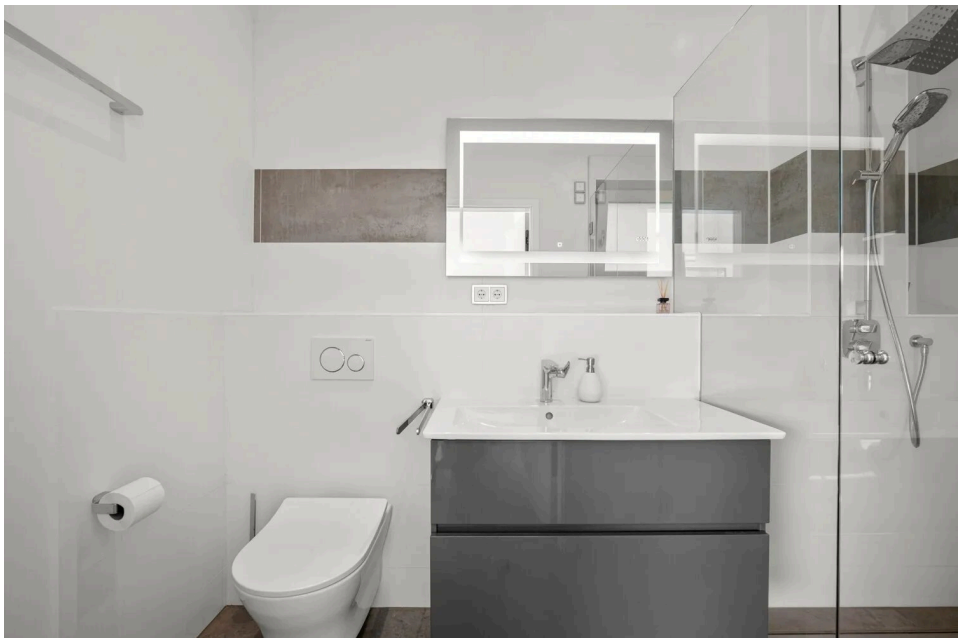
La propiedad

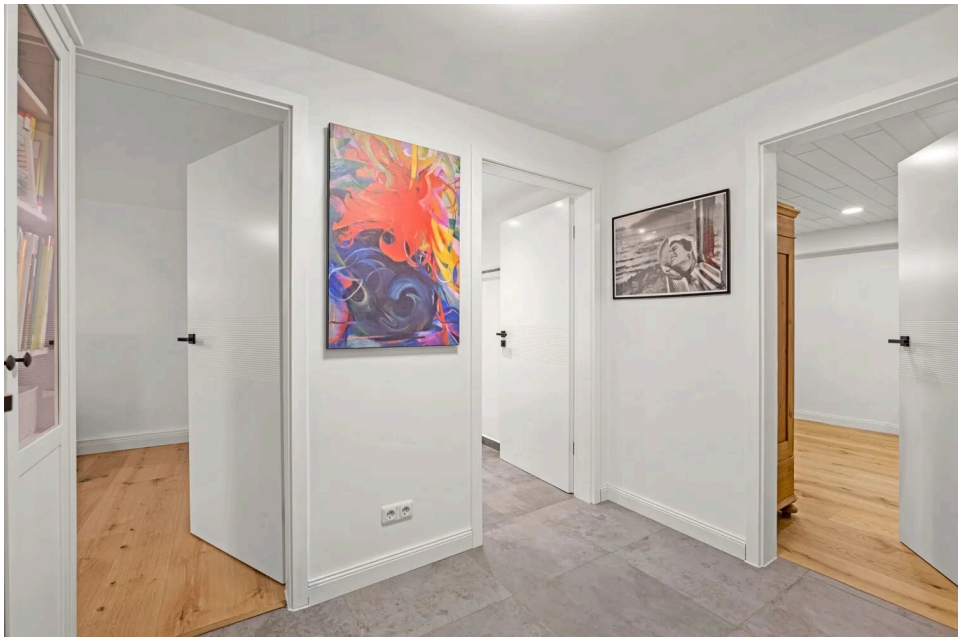




Número de propiedad: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

La propiedad





Número de propiedad: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

La propiedad





Número de propiedad: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

La propiedad





Número de propiedad: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

La propiedad





Número de propiedad: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

La propiedad

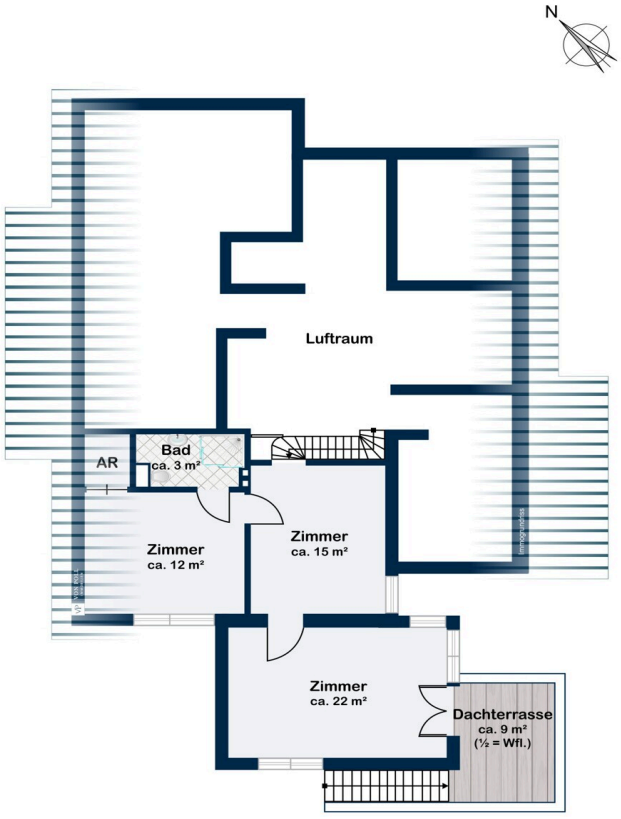




Número de propiedad: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Planos de planta




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.)



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Una primera impresión

Un amplio camino de entrada conduce a la espaciosa propiedad, garantizando privacidad en una ubicación ideal para familias. Un amplio jardín completamente cerrado con hermosos árboles maduros se abre al suroeste y, con sus parterres cuidadosamente diseñados, un pintoresco estanque ornamental y varias terrazas, invita a disfrutar de tardes o fines de semana en un ambiente relajado. Un garaje, una cochera y plazas de aparcamiento adicionales ofrecen un cómodo estacionamiento directamente en la casa. La propiedad consta de una casa de diseño arquitectónico completamente renovada de 1979 con una ampliación de dos plantas construida en 2006. Se llevaron a cabo amplias renovaciones y modernizaciones en 2018 y 2022. Estas incluyeron la renovación del aislamiento del tejado, las fachadas, la impermeabilización de los muros del sótano, las ventanas, el sistema eléctrico y los pozos de drenaje. El sistema de calefacción de gas con paneles solares térmicos y fotovoltaicos, así como todos los suelos, puertas, baños y la cocina, también se reemplazaron con materiales de alta calidad y se actualizaron a los estándares modernos. El resultado es una casa elegante, sostenible y única. La entrada impresiona con un acogedor recibidor con armario empotrado, aseo de cortesía y acceso a una encantadora suite, el lavadero y el sótano. Tras una gran puerta corredera de cristal, se abre la sala de estar con impresionantes alturas de techo de hasta aproximadamente 6 metros. Este espacio combina a la perfección la elegante vida con la cocina y el comedor: las tres zonas de dos niveles otorgan a cada estancia un encanto y carácter únicos. La cocina, equipada con materiales de alta calidad, luce líneas limpias, una gran isla central, una amplia encimera, asientos, electrodomésticos de alta gama y una ingeniosa campana extractora. El espacioso salón-comedor cuenta con ventanales de suelo a techo, una chimenea de gas de alta gama, vistas al jardín y acceso a la terraza principal, que ofrece una zona cubierta con parasoles integrados. La suite principal independiente se encuentra junto a la planta baja. Esta zona impresiona con un vestidor y un armario empotrado de alta calidad, un amplio dormitorio con acceso a la terraza, un baño completo de elegante diseño con ducha doble a ras de suelo y otra terraza junto a la sauna del jardín. Desde el comedor, una moderna escalera de madera conduce a la planta superior. Aquí encontrará una biblioteca central, un acogedor dormitorio con techos inclinados y un baño en suite con ducha. Otra luminosa habitación da a una terraza en la azotea con hermosas vistas al jardín. Una escalera exterior independiente ofrece la posibilidad de convertir estas habitaciones en una suite independiente, ya sea para un despacho, para los niños mayores o para los abuelos. Pero la versatilidad del espacio habitable no termina ahí: el sótano cuenta con dos habitaciones con acabados confortables, grandes ventanales, radiadores y suelo de parqué, además de un moderno baño con ducha. Otras habitaciones en el sótano ofrecen espacio de almacenamiento y albergan las modernas instalaciones del edificio. Un gimnasio con aire acondicionado se encuentra en una de las dependencias de ladrillo macizo; también se realizó una amplia

modernización en 2023. Este complejo residencial de alta calidad, con sus líneas limpias, espacios amplios, zonas luminosas y jardín privado, le encantará, especialmente si valora la calidad, la sostenibilidad y un diseño refinado. La posibilidad de un apartamento independiente hace que esta propiedad sea especialmente atractiva para familias numerosas, familias multigeneracionales o parejas con necesidades de vivienda excepcionales. Se sentirá como en casa: ¡consúltelo personalmente durante una visita!

Número de propiedad: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Detalles de los servicios

* 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

Número de propiedad: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sandra Husemann

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com