Hamburg – Sasel

Ensemble de maison de rêve alliant style et durabilité au cœur de Sasel

CODE DU BIEN: 25101031



PRIX D'ACHAT: 2.100.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 250 m^2 • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1959 m^2

CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25101031
Surface habitable	ca. 250 m²
Pièces	10
Chambres à coucher	4
Salles de bains	4
Année de construction	1979
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	2.100.000 EUR
Type de bien	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Excellent Etat
Surface de plancher	ca. 113 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	09.03.2030
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	36.03 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2018

CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

La propriété





CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

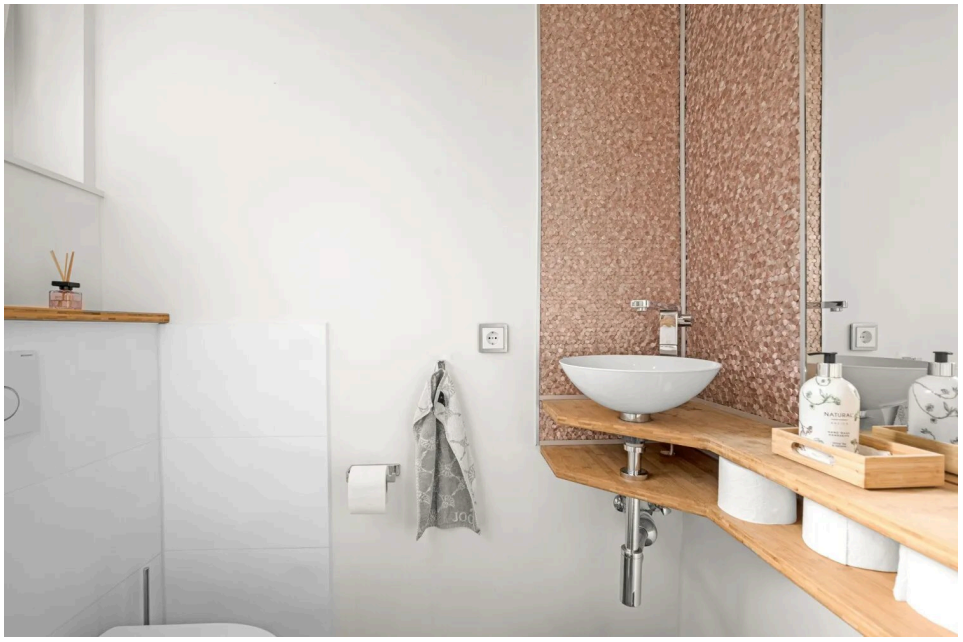
La propriété

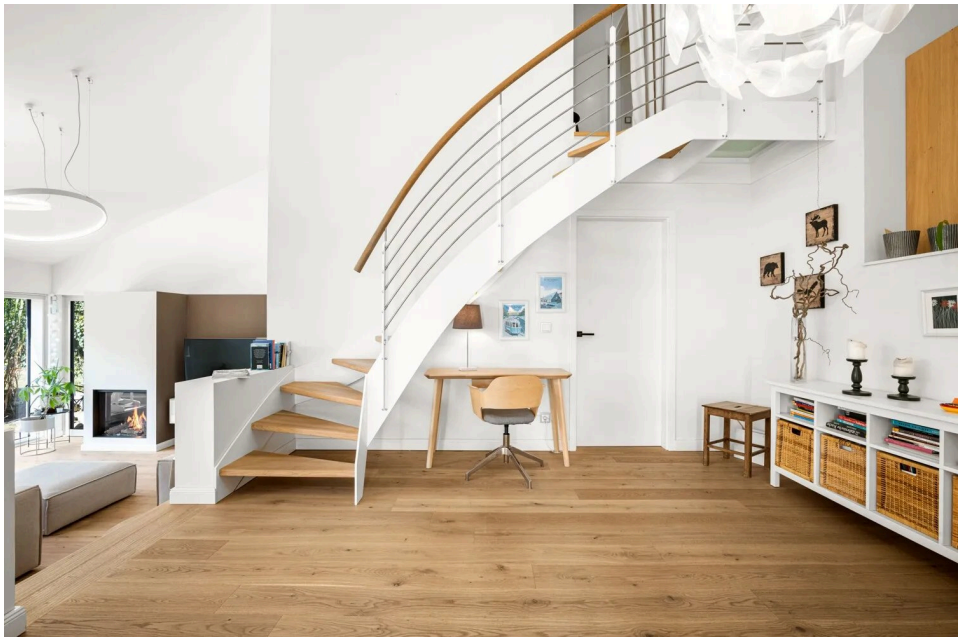




CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

La propriété





CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

La propriété





CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

La propriété





CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

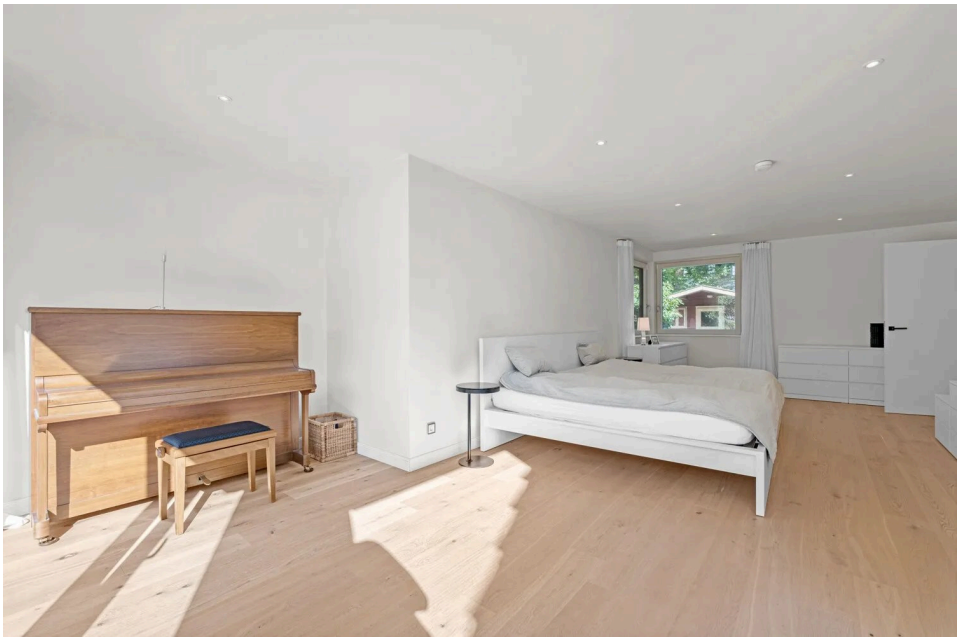
La propriété





CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

La propriété

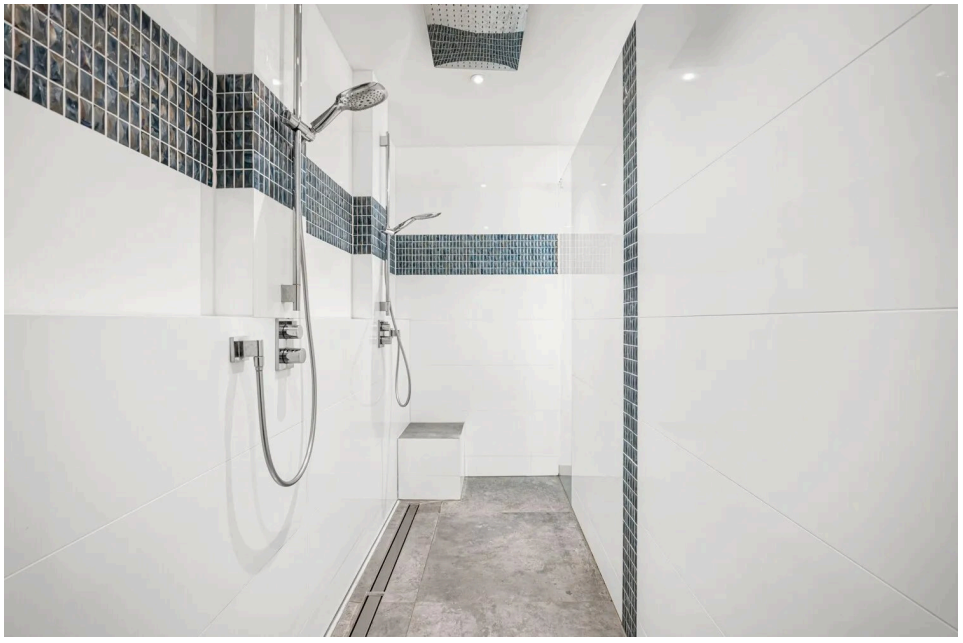




CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

La propriété

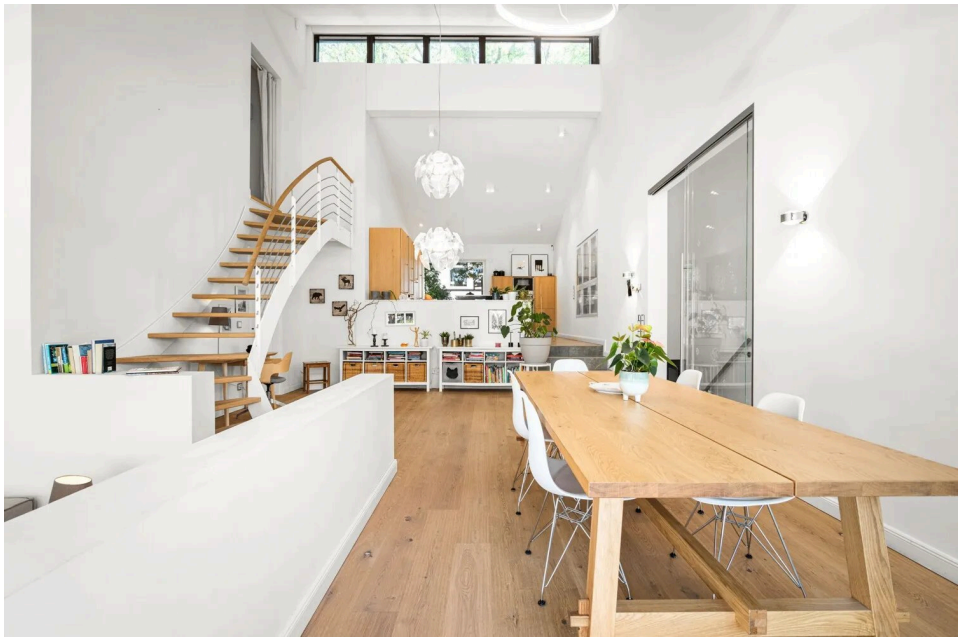




CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

La propriété





CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

La propriété





CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

La propriété

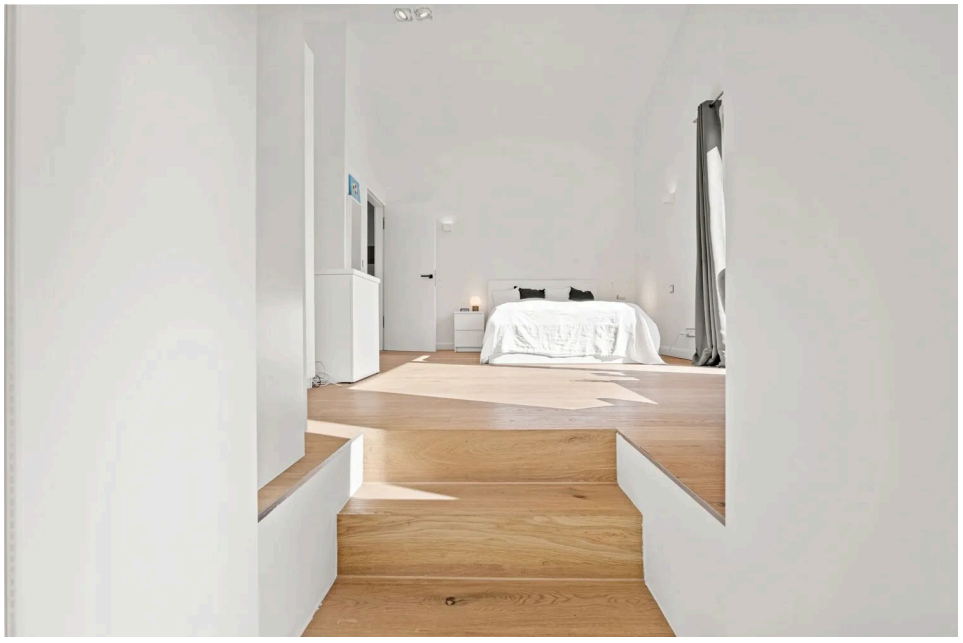




CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

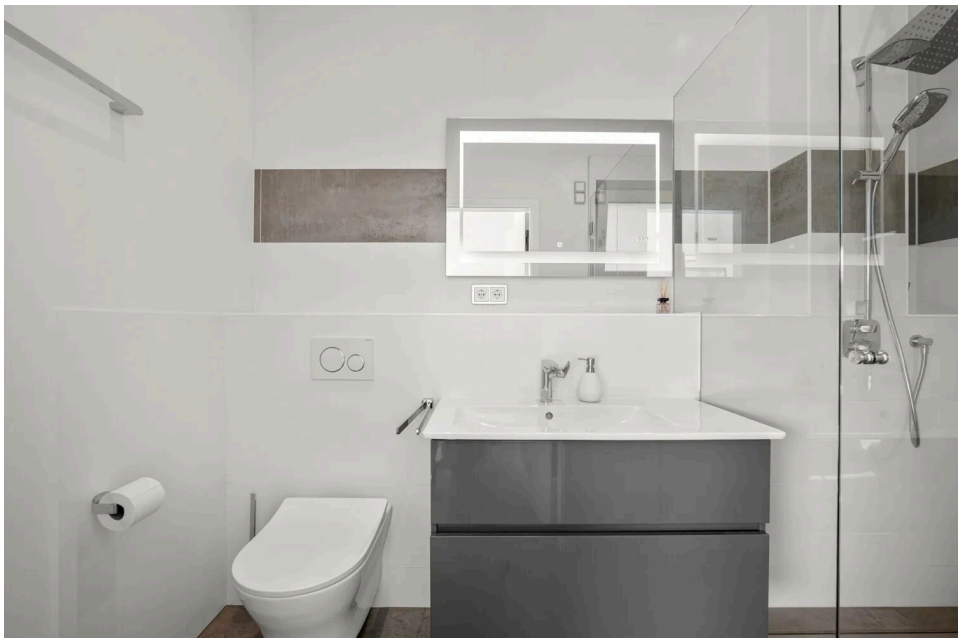
La propriété

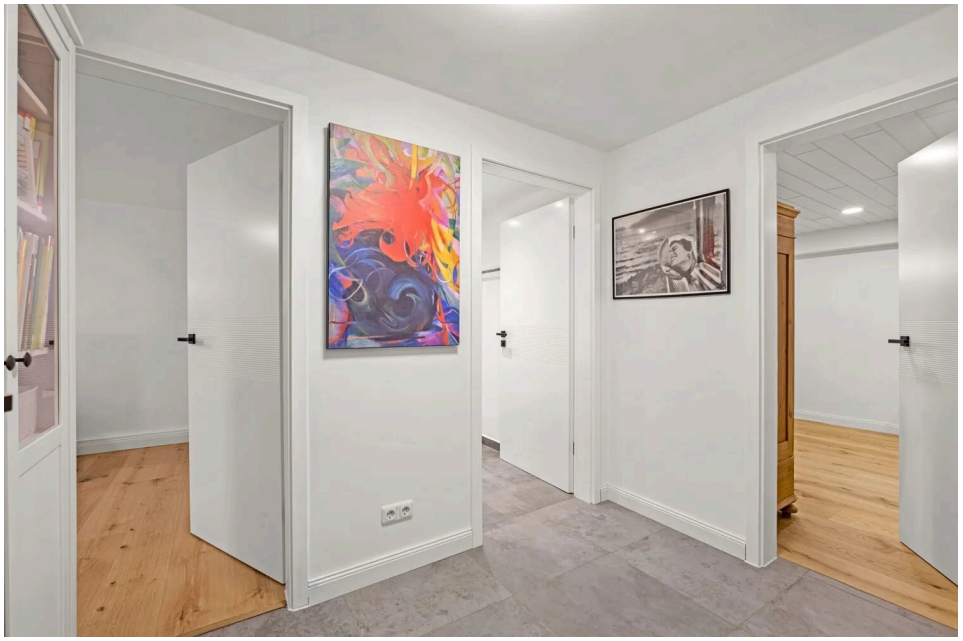




CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

La propriété





CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

La propriété





CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

La propriété





CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

La propriété





CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

La propriété

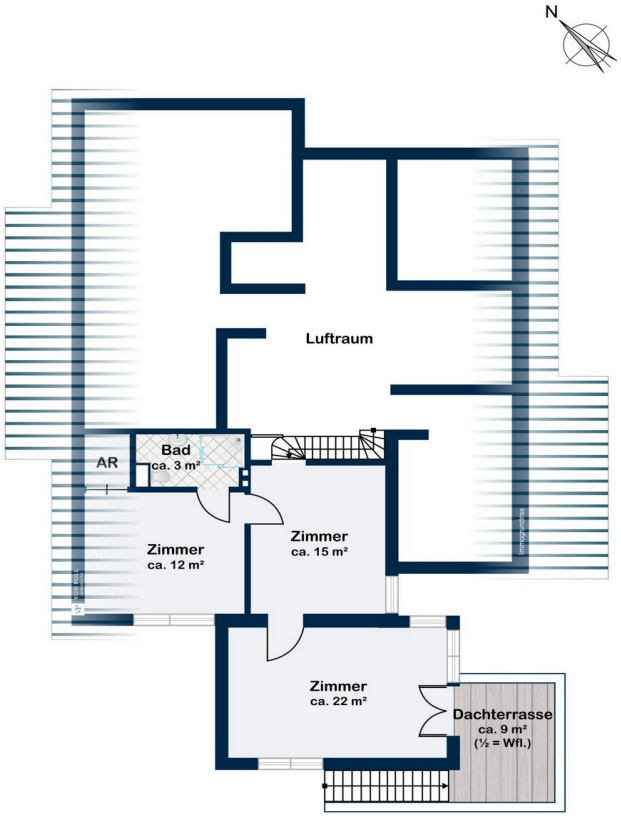




CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Plans d'étage




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.)



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Une première impression

Une large allée mène à cette spacieuse propriété, garantissant une intimité totale dans un cadre familial idéal. Un généreux jardin clos, agrémenté de magnifiques arbres matures et ouvert au sud-ouest, invite à la détente grâce à ses massifs fleuris soigneusement aménagés, son bassin d'agrément pittoresque et ses nombreuses terrasses. Un garage, un abri voiture et des places de parking supplémentaires permettent de se garer facilement devant la maison. La propriété comprend une maison d'architecte de 1979, entièrement rénovée, à laquelle a été ajoutée une extension de deux étages construite en 2006. D'importants travaux de rénovation et de modernisation ont été réalisés en 2018 et 2022. Ils ont porté sur l'isolation de la toiture, les façades, l'étanchéité des murs du sous-sol, les fenêtres, l'installation électrique et les regards d'évacuation des eaux. Le système de chauffage au gaz, associé à des panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, ainsi que tous les sols, portes, salles de bains et la cuisine, ont été remplacés par des matériaux de haute qualité et mis aux normes actuelles. Le résultat : une maison élégante, durable et unique. L'entrée impressionne par un hall accueillant doté d'un placard intégré, de toilettes invités et donnant accès à une charmante suite d'invités, à la buanderie et au sous-sol. Au-delà d'une large baie vitrée coulissante, le séjour se dévoile avec une impressionnante hauteur sous plafond d'environ 6 mètres. Cet espace allie harmonieusement confort et style de vie, cuisine et salle à manger. Les trois niveaux confèrent à chaque pièce un charme et un caractère uniques. La cuisine aménagée haut de gamme se distingue par ses lignes épurées, son grand îlot central, son généreux plan de travail, ses sièges confortables, ses appareils électroménagers de pointe et sa hotte aspirante astucieuse. Le spacieux séjour/salle à manger bénéficie de baies vitrées, d'une cheminée à gaz de qualité, d'une vue sur le jardin et d'un accès à la terrasse principale, qui offre un espace couvert avec stores intégrés. La suite parentale indépendante se situe au rez-de-chaussée. Elle comprend un dressing avec un placard intégré haut de gamme, une grande chambre avec accès à la terrasse, une salle de bains élégante avec une double douche à l'italienne et une autre terrasse attenante au sauna de jardin. Depuis la salle à manger, un escalier en bois moderne mène à l'étage. Vous y trouverez une bibliothèque centrale, une chambre confortable avec plafond mansardé et salle de douche attenante. Une autre pièce lumineuse s'ouvre sur une terrasse sur le toit offrant une vue imprenable sur le jardin. Un escalier extérieur indépendant permet de transformer ces pièces en une suite indépendante, idéale pour un bureau, des adolescents ou des grands-parents. Mais les possibilités ne s'arrêtent pas là : le sous-sol comprend deux pièces confortables avec de grandes fenêtres, des radiateurs et du parquet, ainsi qu'une salle de douche moderne. Des pièces supplémentaires au sous-sol offrent un espace de rangement et abritent les locaux techniques. Une salle de sport climatisée se trouve dans l'une des dépendances en briques, qui a également fait l'objet d'importants travaux de rénovation en 2023. Ce complexe résidentiel haut de gamme, avec ses lignes épurées, ses espaces généreux,

sa luminosité et son jardin privatif, saura vous séduire, surtout si vous appréciez la qualité, le développement durable et un design raffiné. La possibilité d'aménager un studio indépendant rend cette propriété particulièrement attrayante pour les familles nombreuses, les familles multigénérationnelles ou les couples ayant des besoins spécifiques. Vous vous y sentirez comme chez vous ! Venez découvrir ce havre de paix familial lors d'une visite privée !

CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Détails des commodités

* 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

CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sandra Husemann

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com