Hamburg – Sasel

Ονειρεμένο σύνολο σπιτιού με στυλ και βιωσιμότητα στην καρδιά του Sasel

Αριθμός ακινήτου: 25101031



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 2.100.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 250 m^2 • ΔΩΜΆΤΙΑ: 10 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1959 m^2

Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25101031
Επιφάνεια	ca. 250 m²
Δωμάτια	10
Κατάσταση του ακινήτου	4
τουαλέτα	4
Έτος κατασκευής	1979
Χώρος στάθμευσης	1 x Στέγασμα για αυτοκίνητο, 1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ

Τιμή αγοράς	2.100.000 EUR
σπίτι	Βίλα
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Έτος ανακαίνισης	2022
Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 113 m²
Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Σάουνα, Τζάκι, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση
Πηγή ενέργειας	Αέριο
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	09.03.2030
Πηγή ενέργειας	Αέριο

Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Τελική ζήτηση ενέργειας	36.03 kWh/m²a
Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	A
Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2018

Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

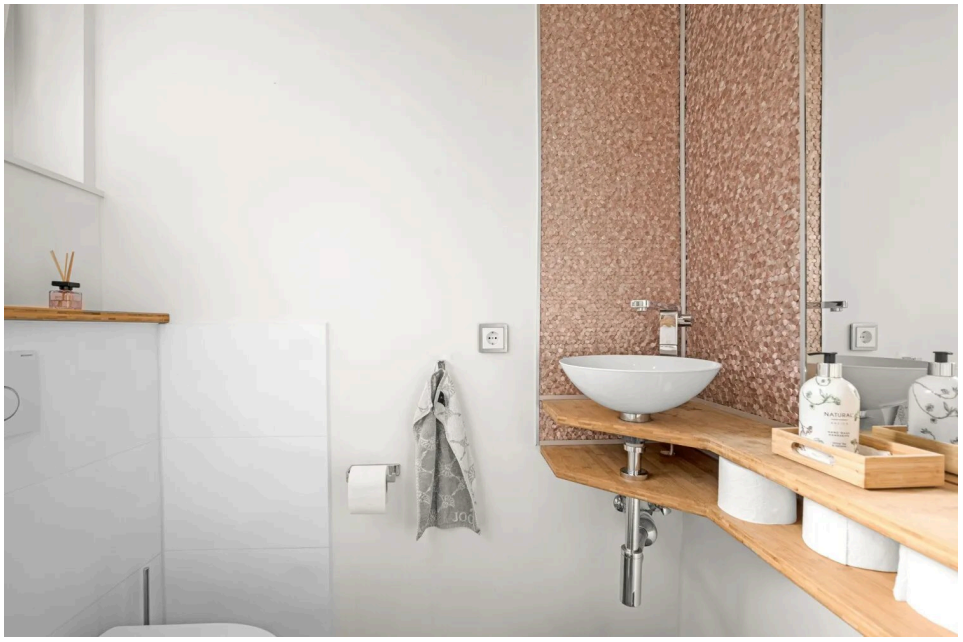
Το ακίνητο

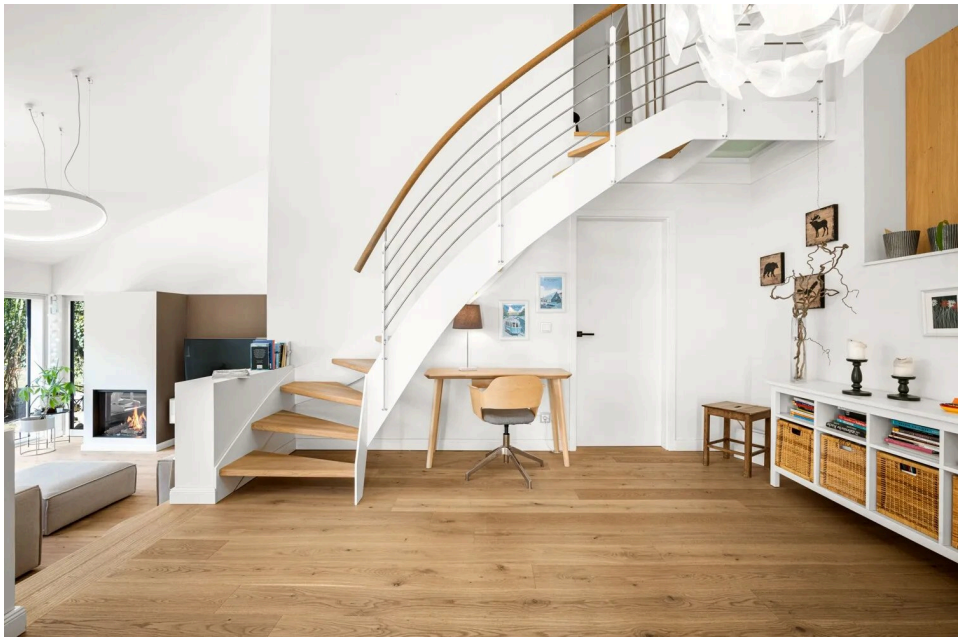




Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

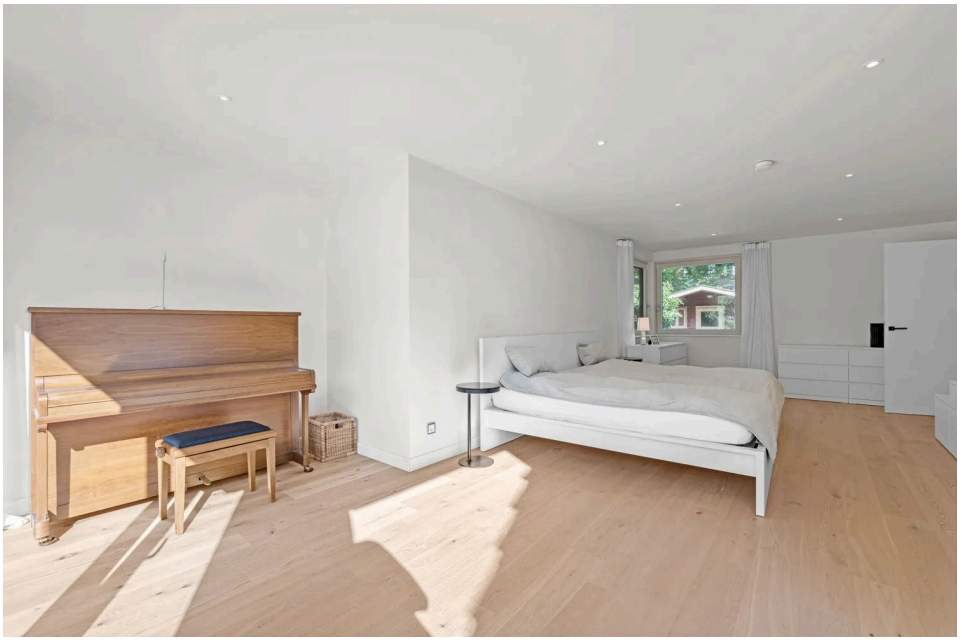
Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Το ακίνητο

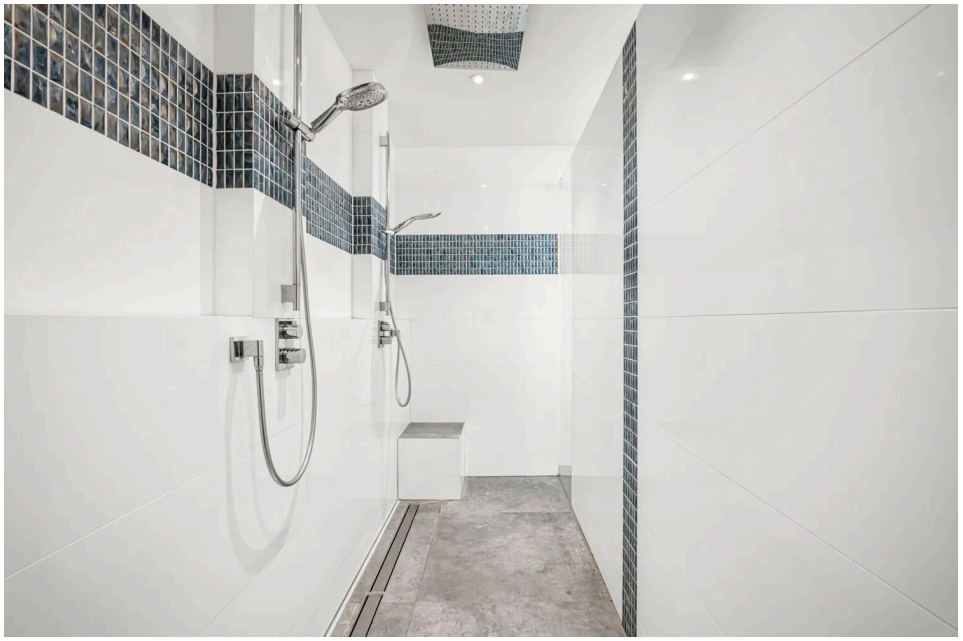




Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Το ακίνητο

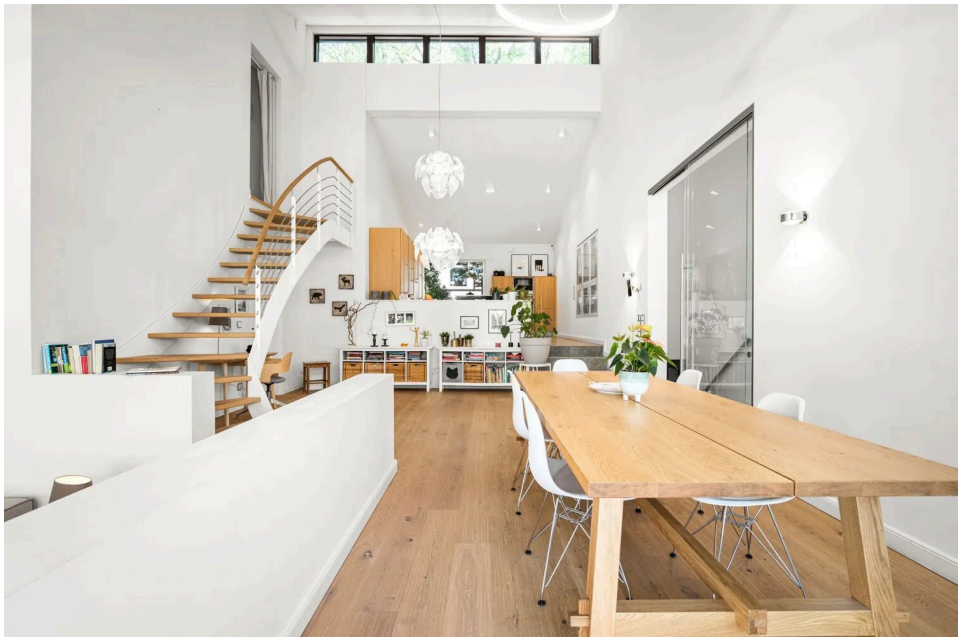




Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Το ακίνητο

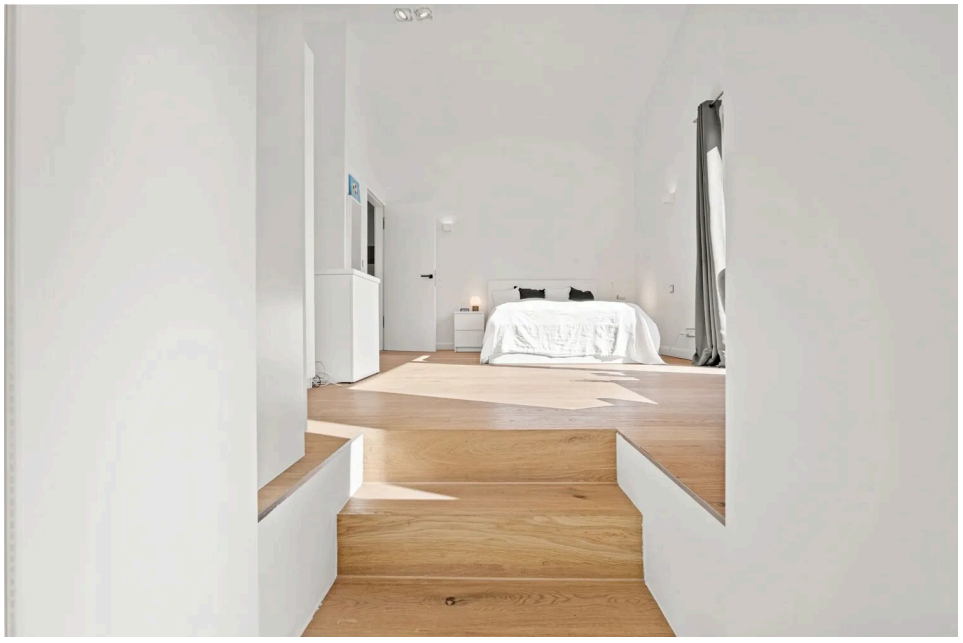




Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

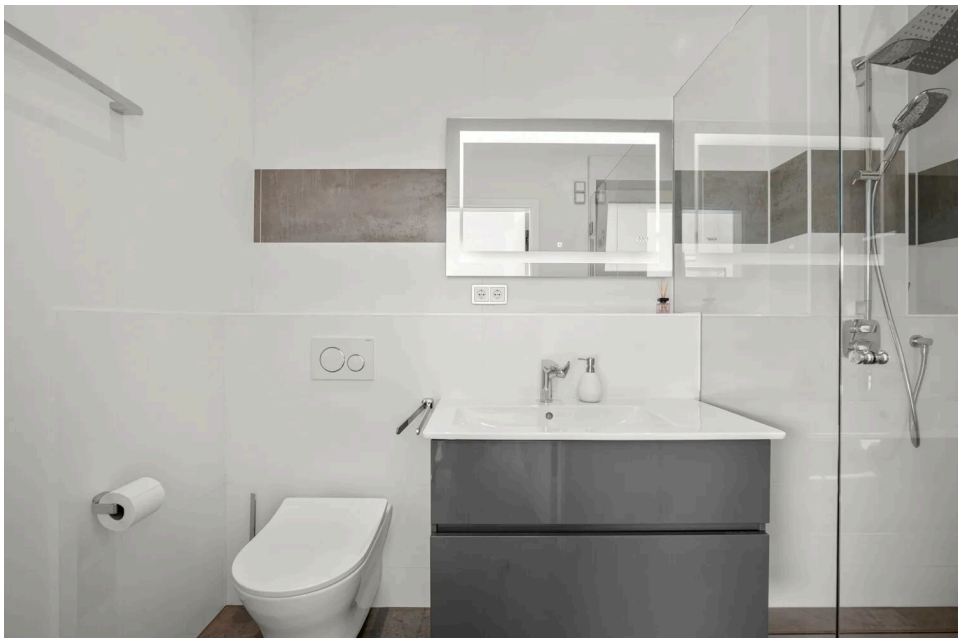
Το ακίνητο

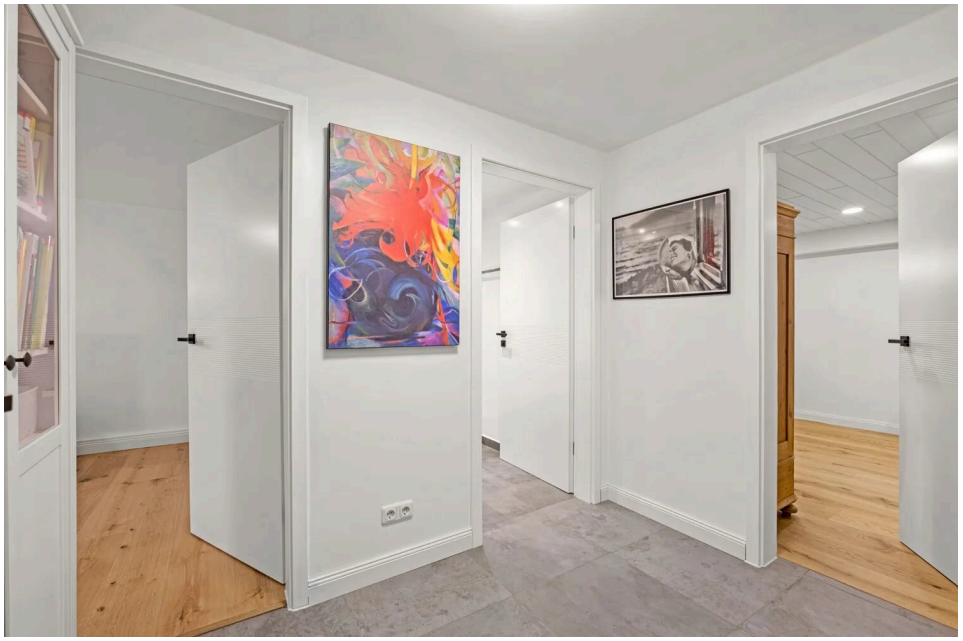




Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Το ακίνητο

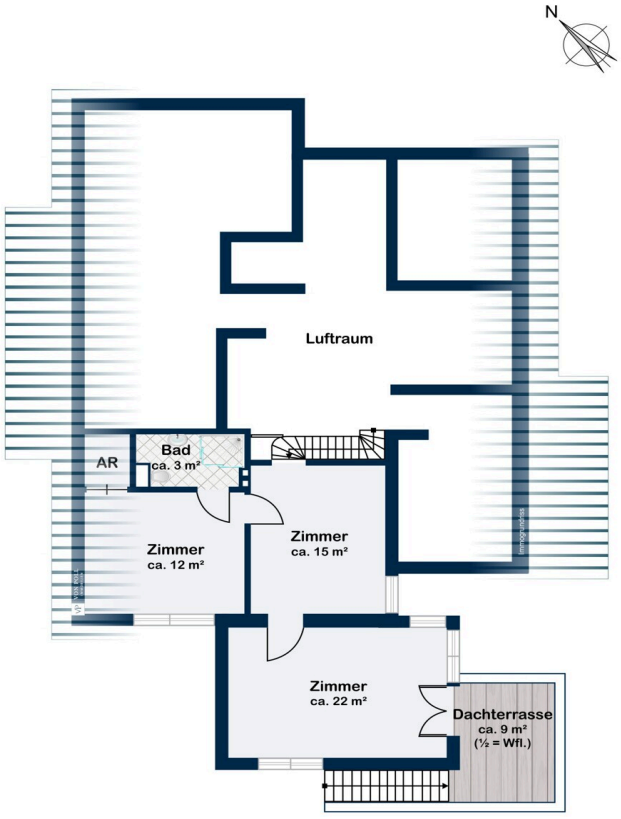




Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Κάτοψη




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.)



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Μια πρώτη εντύπωση

Ένας φαρδύς δρόμος οδηγεί στο ευρύχωρο ακίνητο, εγγυώντας ιδιωτικότητα σε μια τοποθεσία φιλική προς την οικογένεια. Ένας γενναιόδωρος, πλήρως περιφραγμένος κήπος με όμορφα ώριμα δέντρα ανοίγεται στα νοτιοδυτικά και, με τα όμορφα διαμορφωμένα παρτέρια, τη γραφική διακοσμητική λίμνη και τις αρκετές βεράντες, σας προσκαλεί να απολαύσετε τα βράδια ή τα Σαββατοκύριακα σε μια χαλαρή ατμόσφαιρα. Ένα γκαράζ, ένα στέγαστρο αυτοκινήτου και επιπλέον θέσεις στάθμευσης παρέχουν άνετο χώρο στάθμευσης απευθείας στο σπίτι. Το ακίνητο αποτελείται από μια πλήρως ανακαινισμένη αρχιτεκτονικά σχεδιασμένη κατοικία του 1979 με μια διώροφη επέκταση που χτίστηκε το 2006. Εκτεταμένες ανακαινίσεις και εκσυγχρονισμοί πραγματοποιήθηκαν το 2018 και το 2022. Αυτές περιελάμβαναν την ανακαίνιση της μόνωσης της στέγης, των προσόψεων, της στεγανοποίησης των τοίχων του υπογείου, των παραθύρων, του ηλεκτρικού συστήματος και των φρεατίων αποστράγγισης. Ένα σύστημα θέρμανσης αερίου με ηλιακά θερμικά και φωτοβολταϊκά πάνελ, καθώς και όλα τα δάπεδα, οι πόρτες, τα μπάνια και η κουζίνα, αντικαταστάθηκαν επίσης με υλικά υψηλής ποιότητας και αναβαθμίστηκαν στα σύγχρονα πρότυπα. Το αποτέλεσμα είναι ένα κομψό, βιώσιμο και μοναδικό σπίτι. Ο χώρος εισόδου εντυπωσιάζει με ένα φιλόξενο φουαγιέ που διαθέτει εντοιχισμένη ντουλάπα, τουαλέτα επισκεπτών και πρόσβαση σε μια υπέροχη σουίτα επισκεπτών, το βοηθητικό δωμάτιο και το υπόγειο. Πέρα από μια μεγάλη συρόμενη γυάλινη πόρτα, το σαλόνι ξεδιπλώνεται με εντυπωσιακά ύψη οροφής έως και περίπου 6 μέτρα. Αυτός ο χώρος συνδυάζει άψογα το κομψό καθιστικό με το μαγείρεμα και την τραπεζαρία - οι τρεις χώροι σε χωριστά επίπεδα προσδίδουν σε κάθε δωμάτιο τη δική του μοναδική γοητεία και χαρακτήρα. Η υψηλής ποιότητας εντοιχισμένη κουζίνα διαθέτει καθαρές γραμμές, ένα μεγάλο κεντρικό νησί, άφθονη επιφάνεια εργασίας, καθίσματα, συσκευές υψηλής ποιότητας και έναν έξυπνο απορροφητήρα. Ο ευρύχωρος χώρος καθιστικού και τραπεζαρίας διαθέτει παράθυρα από το δάπεδο μέχρι την οροφή, τζάκι αερίου υψηλής ποιότητας, θέα στον κήπο και πρόσβαση στην κύρια βεράντα, η οποία προσφέρει έναν στεγασμένο χώρο με ενσωματωμένες ομπρέλες. Η ξεχωριστή κύρια σουίτα εφάπτεται του ισόγειου. Αυτός ο χώρος εντυπωσιάζει με ένα γκαρνταρόμπα και μια υψηλής ποιότητας εντοιχισμένη ντουλάπα, ένα μεγάλο υπνοδωμάτιο με πρόσβαση στη βεράντα, ένα ελκυστικά εξοπλισμένο πλήρες μπάνιο με διπλή καμπίνα ντους ψιλής βροχής και μια άλλη βεράντα δίπλα στη σάουνα κήπου. Από την τραπεζαρία, μια μοντέρνα ξύλινη σκάλα οδηγεί στον επάνω όροφο. Εδώ θα βρείτε μια κεντρική βιβλιοθήκη, ένα άνετο υπνοδωμάτιο με κεκλιμένες οροφές και ιδιωτικό μπάνιο με ντους. Ένα άλλο φωτεινό δωμάτιο ανοίγει σε μια ταράτσα με όμορφη θέα στον κήπο. Μια ξεχωριστή εξωτερική σκάλα προσφέρει τη δυνατότητα μετατροπής αυτών των δωματίων σε μια αυτόνομη σουίτα - είτε για γραφείο στο σπίτι, για μεγαλύτερα παιδιά ή για παππούδες και γιαγιάδες. Αλλά ο ευέλικτος χώρος διαβίωσης δεν τελειώνει εκεί - το υπόγειο διαθέτει δύο άνετα διακοσμημένα δωμάτια με μεγάλα παράθυρα, καλοριφέρ και

παρκέ δάπεδο, καθώς και ένα μοντέρνο ντους. Επιπλέον δωμάτια στο υπόγειο παρέχουν αποθηκευτικό χώρο και στεγάζουν τις σύγχρονες υπηρεσίες του κτιρίου. Ένα γυμναστήριο με κλιματισμό βρίσκεται σε ένα από τα συμπαγή τούβλινα βοηθητικά κτίρια - εκτεταμένες εκσυγχρονισμοί πραγματοποιήθηκαν επίσης εδώ το 2023. Αυτό το υψηλής ποιότητας οικιστικό συγκρότημα, με τις καθαρές γραμμές, τις ευρύχωρες διατάξεις, τους φωτεινούς χώρους και τον ιδιωτικό κήπο, θα σας ενθουσιάσει, ειδικά αν εκτιμάτε την ποιότητα, τη βιωσιμότητα και τον εκλεπτυσμένο σχεδιασμό. Η υπάρχουσα δυνατότητα ενός ξεχωριστού χώρου διαβίωσης καθιστά αυτό το ακίνητο ιδιαίτερα ελκυστικό για μεγαλύτερες οικογένειες, διαβίωση πολλαπλών γενεών ή ζευγάρια με εξαιρετικές ανάγκες διαβίωσης. Θα νιώσετε σαν στο σπίτι σας εδώ – δείτε μόνοι σας αυτό το ειδυλλιακό οικογενειακό καταφύγιο κατά τη διάρκεια μιας προσωπικής επίσκεψης!

Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Λεπτομέρειες των ανέσεων

* 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

Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Sandra Husemann

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com