Hamburg – Sasel

Stílusos és fenntartható álomotthon-együttes Sasel szívében

VP azonosító: 25101031



VÉTELÁR: 2.100.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 250 m² • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 1959 m²

VP azonosító: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Áttekintés

VP azonosító	25101031
Hasznos lakótér	ca. 250 m²
Szobák	10
Hálószobák	4
Fürdoszobák	4
Építés éve	1979
Parkolási lehetoségek	1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	2.100.000 EUR
Ház	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2022
Az ingatlan állapota	Újszeru
Hasznos terület	ca. 113 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	09.03.2030
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	36.03 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2018

VP azonosító: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Az ingatlan





VP azonosító: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Az ingatlan

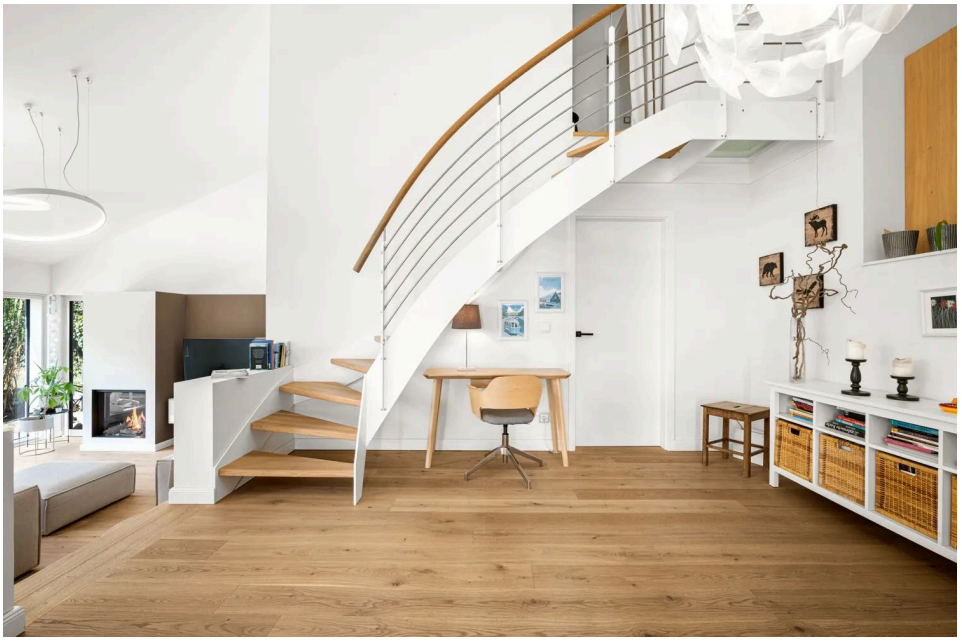




VP azonosító: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Az ingatlan





VP azonosító: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Az ingatlan





VP azonosító: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Az ingatlan





VP azonosító: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

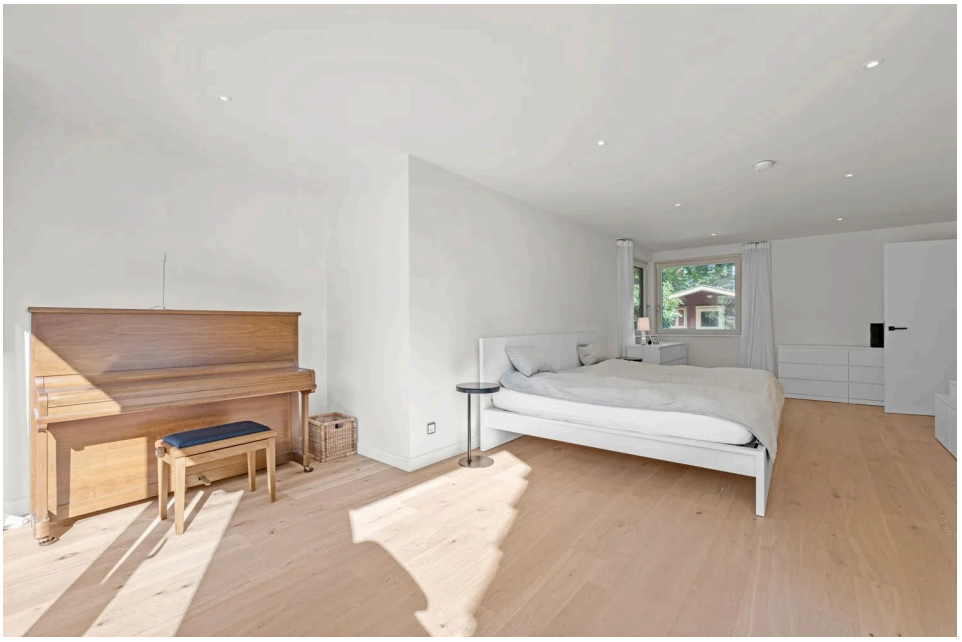
Az ingatlan





VP azonosító: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Az ingatlan

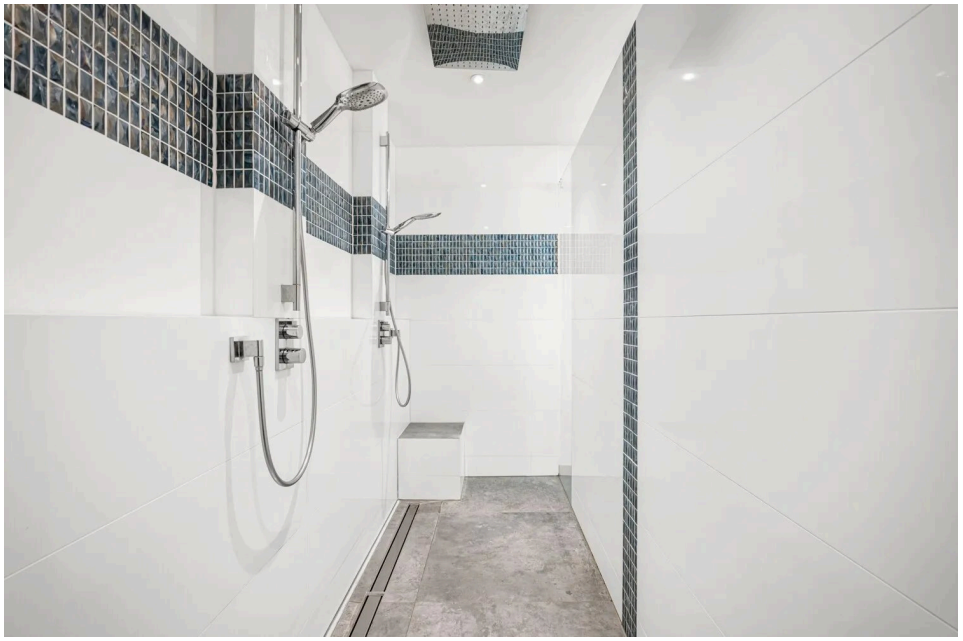




VP azonosító: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Az ingatlan

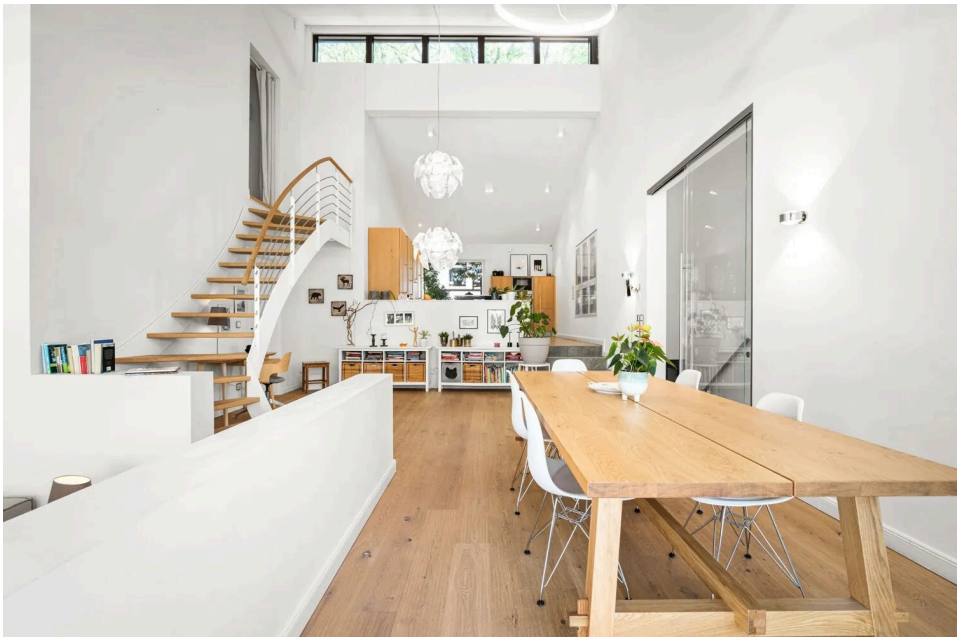




VP azonosító: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Az ingatlan





VP azonosító: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Az ingatlan





VP azonosító: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Az ingatlan

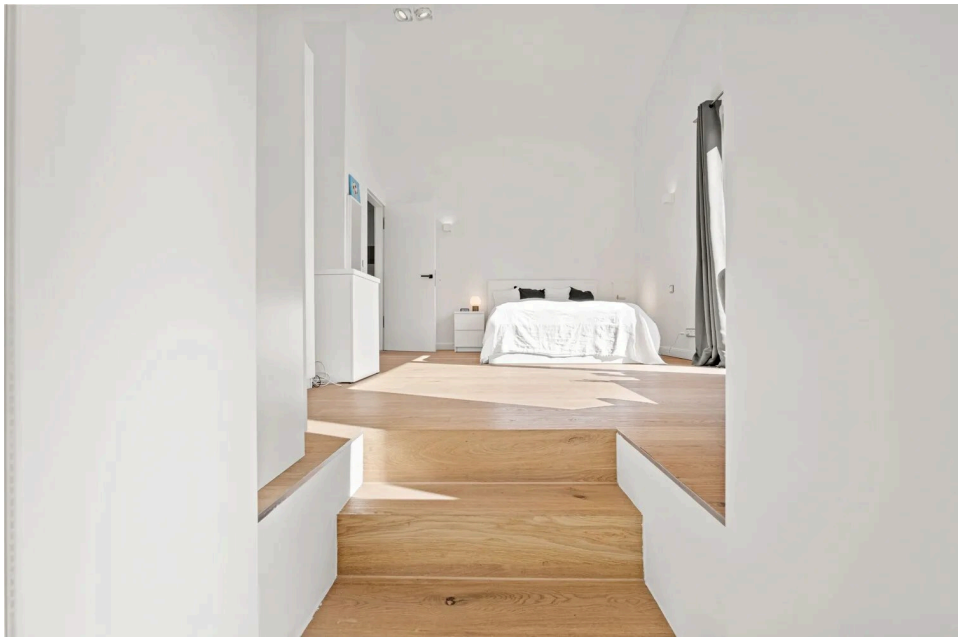




VP azonosító: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

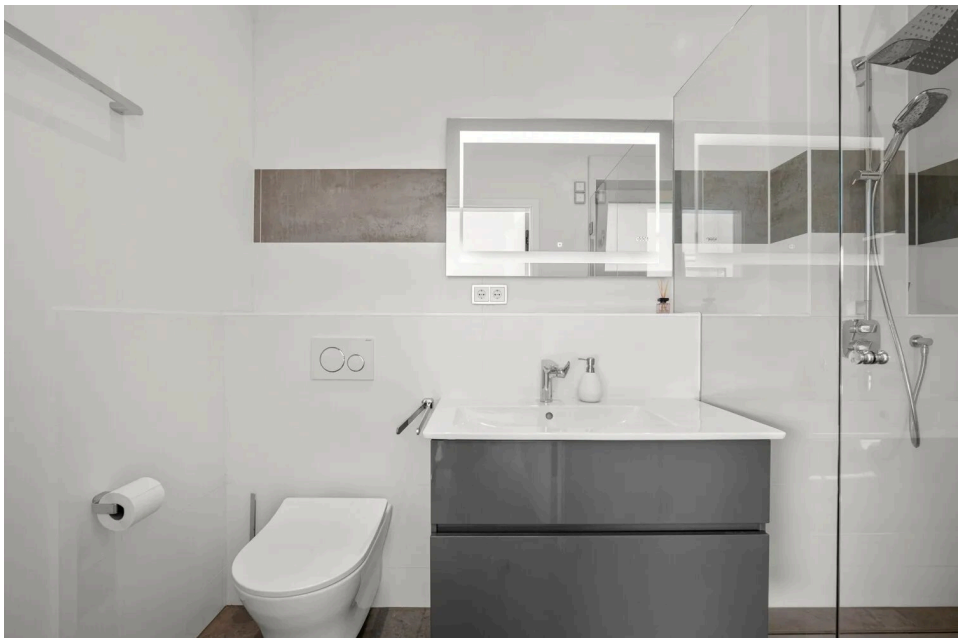
Az ingatlan

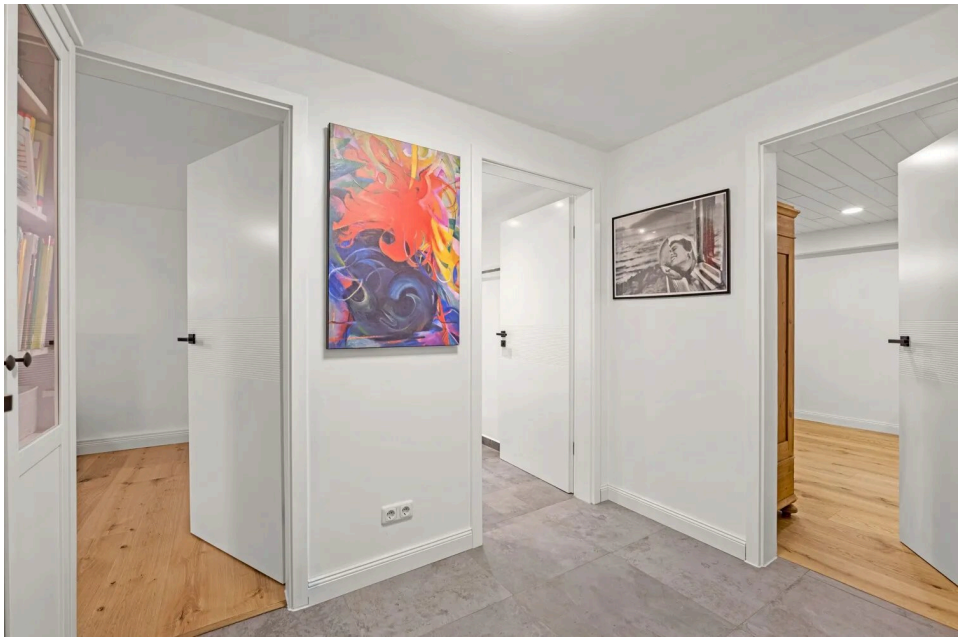




VP azonosító: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

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

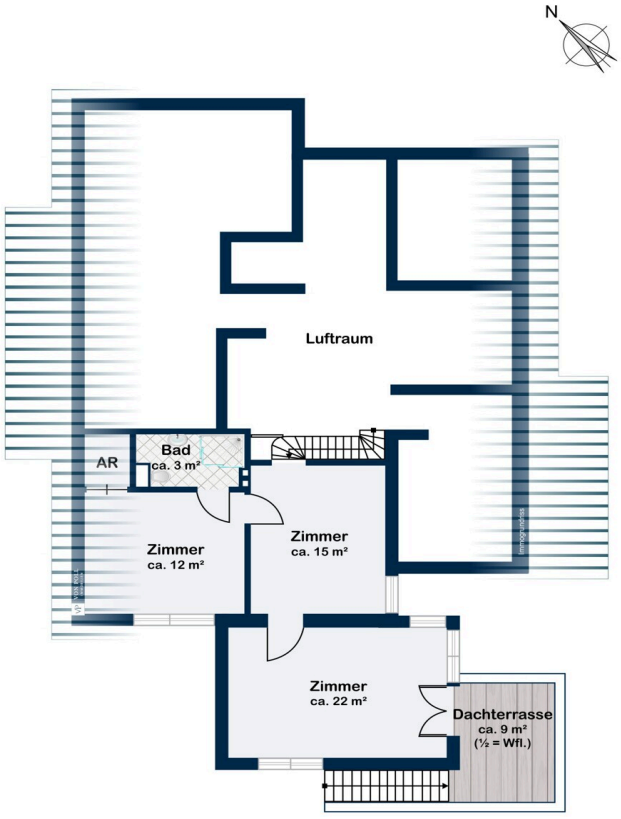




VP azonosító: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Alaprajzok




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.)



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 elso benyomás

Egy széles kocsifelhajtó vezet a tágas ingatlanhoz, garantálva a magánéletet egy családbarát helyen. Egy tágas, teljesen zárt kert gyönyöru, érett fákkal délnyugatra nyílik, és szépen parkosított virágágyásaival, festoi dísztavával és számos terasszal csábít, hogy estéket vagy hétvégéket 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 bovítmény tartozik. 2018-ban és 2022-ben átfogó felújításokra és korszerusítésekre került sor. Ezek közé tartozott a tetoszigetelés, a homlokzatok, az alagsor falainak vízszigetelése, az ablakok, az elektromos rendszer és a vízelvezeto aknák felújítása. A napkollektoros és fotovoltaikus panelekkel ellátott gázfutési rendszert, valamint az összes padlót, ajtót, fürdoszobát és konyhát kiváló minoségu anyagokra cserélték, és modern szabványoknak megfeleloen 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 tolóajtó mögött a nappali lenyugözo, akár körülbelül 6 méteres belmagassággal tárul elénk. Ez a tér zökkenomentesen ötvözi a stílusos életet a fozéssel és az étkezovel – a három szintes rész minden helyiségnek egyedi bájt és karaktert kölcsönöz. A kiváló minoségu, beépített konyha letisztult vonalakkal, nagy központi konyhaszigettel, boséges munkafelülettel, ülohelyekkel, csúcskategóriás készülékekkel és egy ötletes páraelszívóval büszkélkedhet. A tágas nappali és étkezo padlótól mennyezetig éro ablakokkal, csúcskategóriás gázkandallóval, kertre nézo kilátással és a fo teraszra való kijárattal rendelkezik, amely egy fedett területet kínál beépített napernyokkel. A különálló fo hálószoba a földszinthez csatlakozik. Ez a rész lenyugözo egy gardróbbal és egy kiváló minoségu beépített szekrényel, egy nagy hálószobával teraszkapcsolattal, egy vonzóan berendezett, dupla esozteto zuhanyzóval ellátott fürdoszobával és egy másik terasszal, amely a kerti szauna mellett található. Az étkezobol egy modern falépcso vezet az emeletre. Itt található egy központi könyvtárrész, egy hangulatos, ferde mennyezetu hálószoba és egy saját zuhanyzós fürdoszoba. Egy másik világos szoba egy tetoteraszra nyílik, ahonnan gyönyöru kilátás nyílik a kertre. Egy különálló külso lépcsoház lehetoséget kínál arra, hogy ezeket a helyiségeket önálló lakosztállyá alakítsuk – legyen szó akár dolgozószobáról, idosebb gyermekekrol vagy nagyszülokrol. 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 tégla melléképületben található – itt 2023-ban átfogó modernizációt is végeztek. Ez a kiváló minoségu lakókomplexum letisztult vonalaival, tágas elrendezésével, világos tereivel és privát kertjével el fogja káprázatni

Önt; különösen, ha értékeli a minoséget, a fenntarthatóságot és a kifinomult dizájnt. A különálló nagymamalakás meglévo lehetoségei különösen vonzóvá teszik ezt az ingatlant nagyobb családok, többgenerációs együttélés vagy kivételes lakhatási igényekkel rendelkezo párok számára. Otthon fogja érezni magát – gyozodjön meg róla saját szemével errol az idilli családi menedékrol 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 Alarmfunktion (2022)
* Große Garage und Carport sowie Außenstellplätze

VP azonosító: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Minden a helyszínrol

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/(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.

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com