Hamburg – Sasel

Complesso di case da sogno con stile e sostenibilità nel cuore di Sasel

Codice oggetto: 25101031



PREZZO D'ACQUISTO: 2.100.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 250 m^2 • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1959 m^2

Codice oggetto: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25101031
Superficie netta	ca. 250 m²
Vani	10
Camere da letto	4
Bagni	4
Anno di costruzione	1979
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	2.100.000 EUR
Casa	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Come nuovo
Superficie lorda	ca. 113 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	09.03.2030
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	36.03 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2018

Codice oggetto: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

La proprietà





Codice oggetto: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

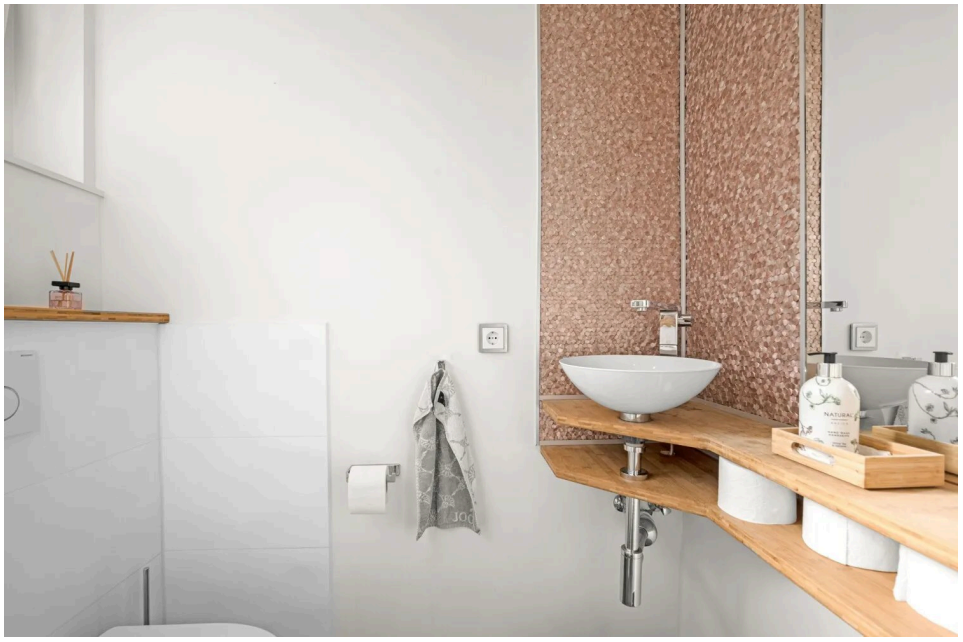
La proprietà

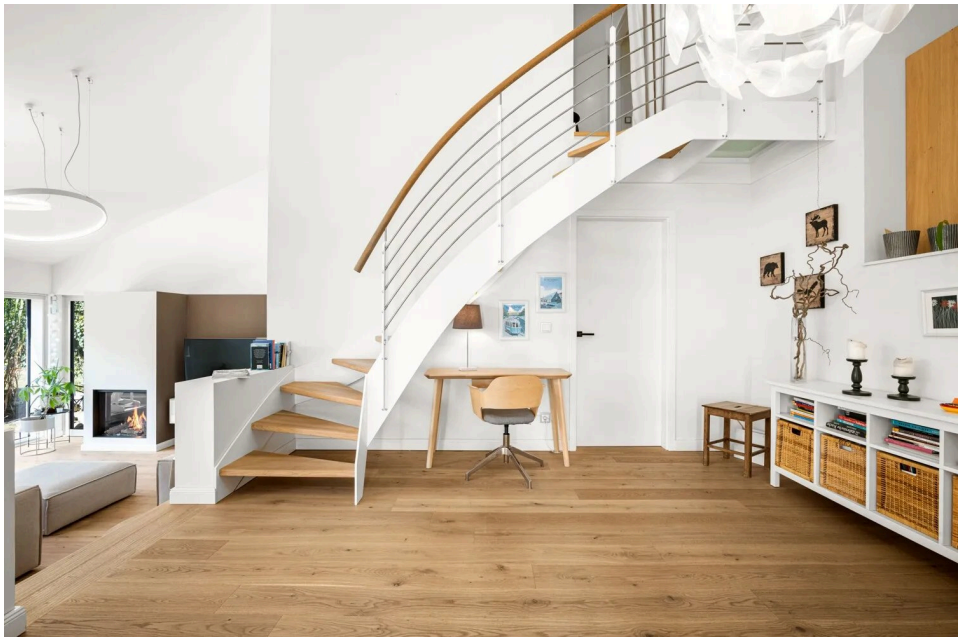




Codice oggetto: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

La proprietà





Codice oggetto: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

La proprietà





Codice oggetto: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

La proprietà





Codice oggetto: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

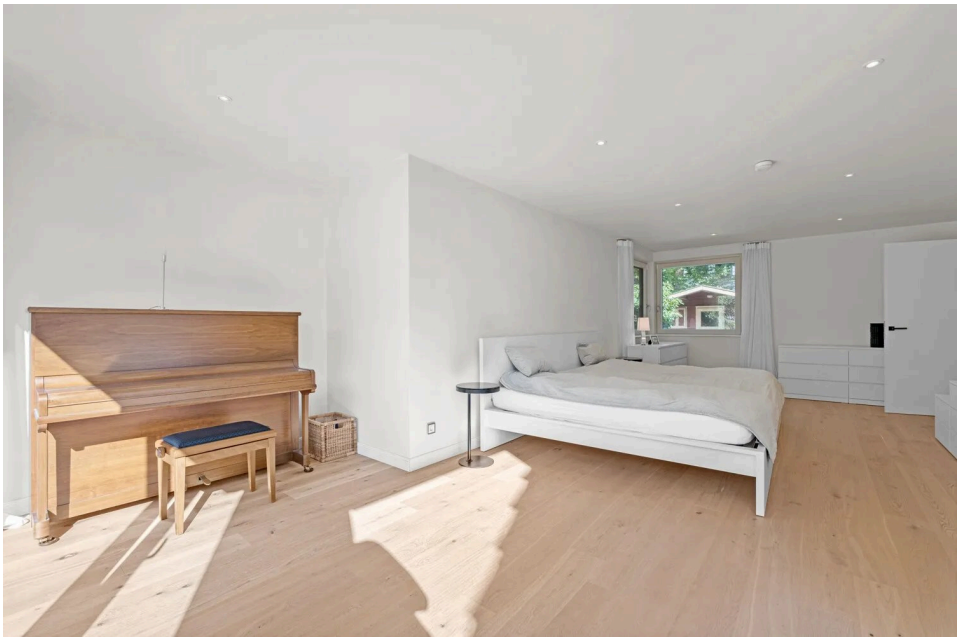
La proprietà





Codice oggetto: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

La proprietà

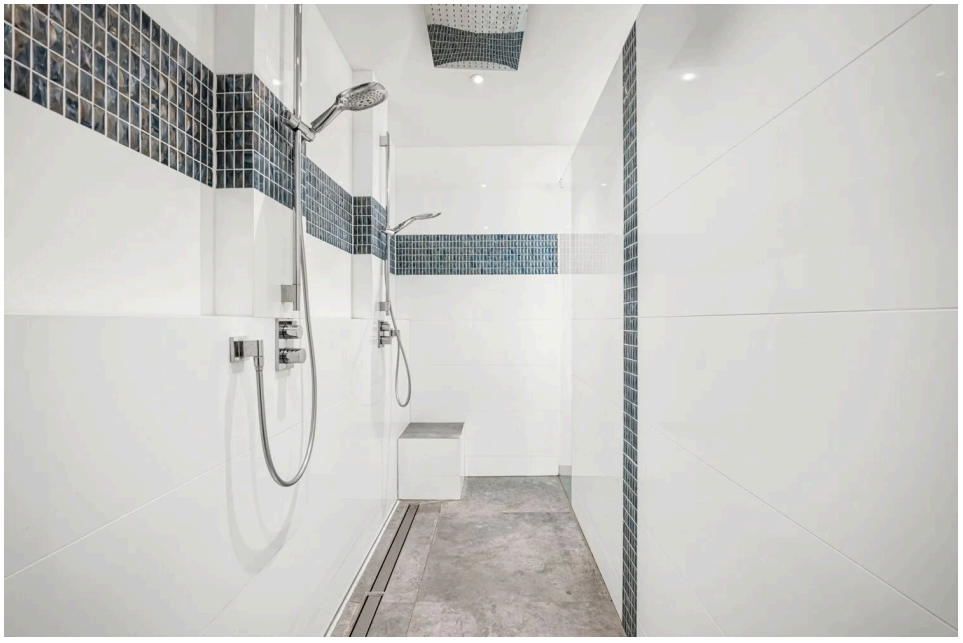




Codice oggetto: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

La proprietà

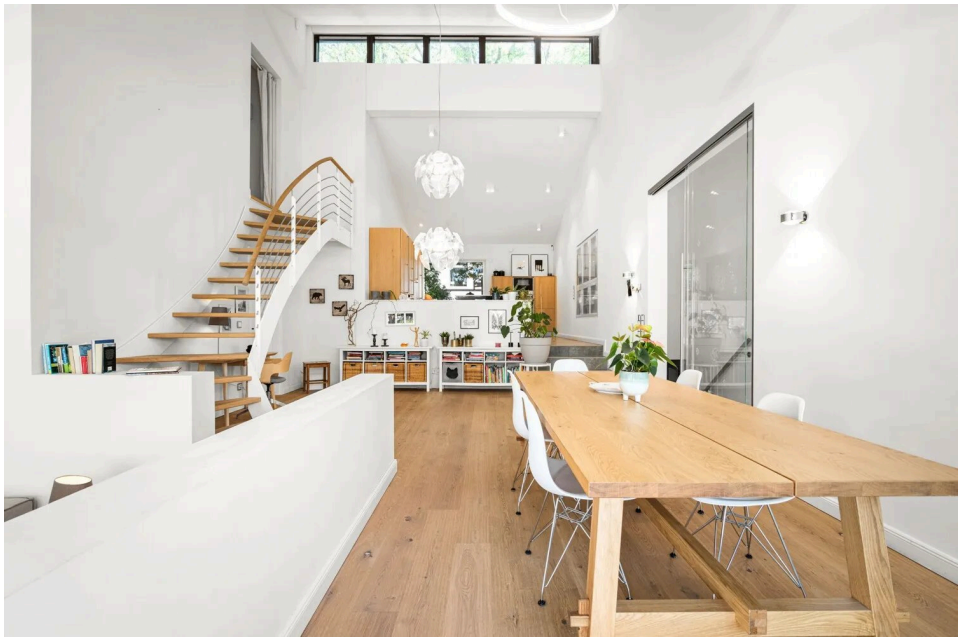




Codice oggetto: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

La proprietà





Codice oggetto: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

La proprietà





Codice oggetto: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

La proprietà

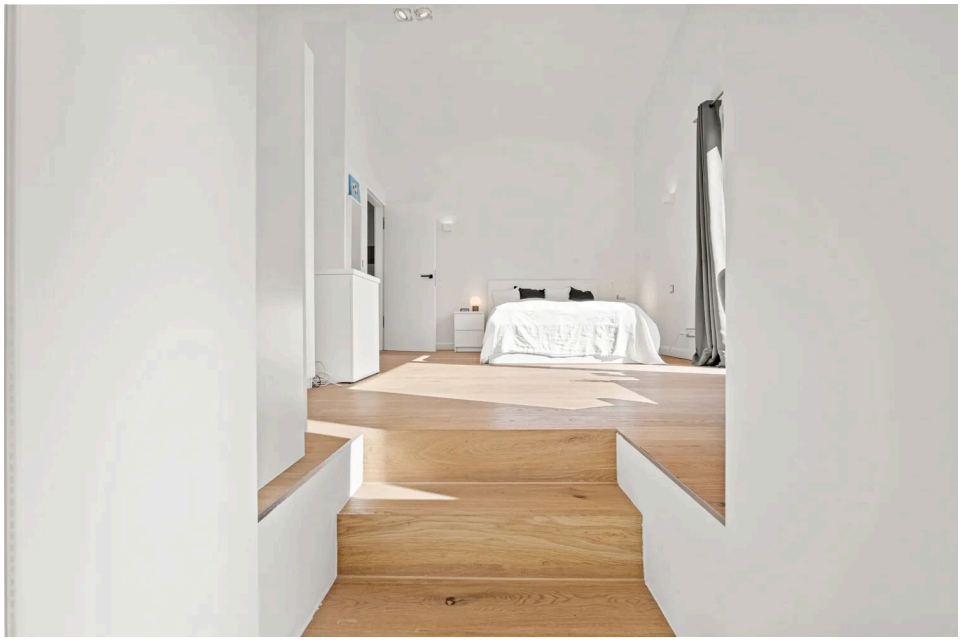




Codice oggetto: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

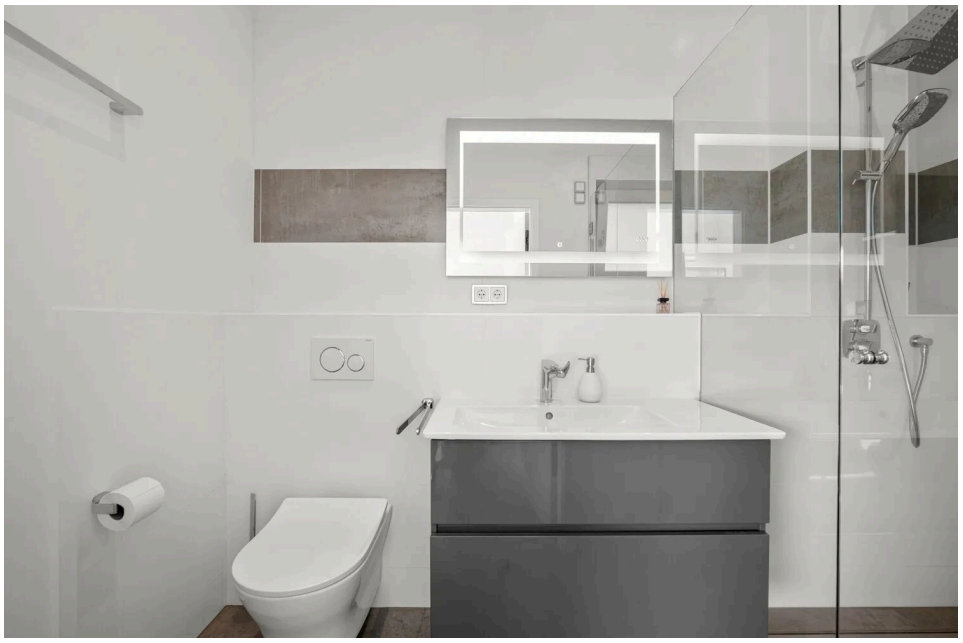
La proprietà

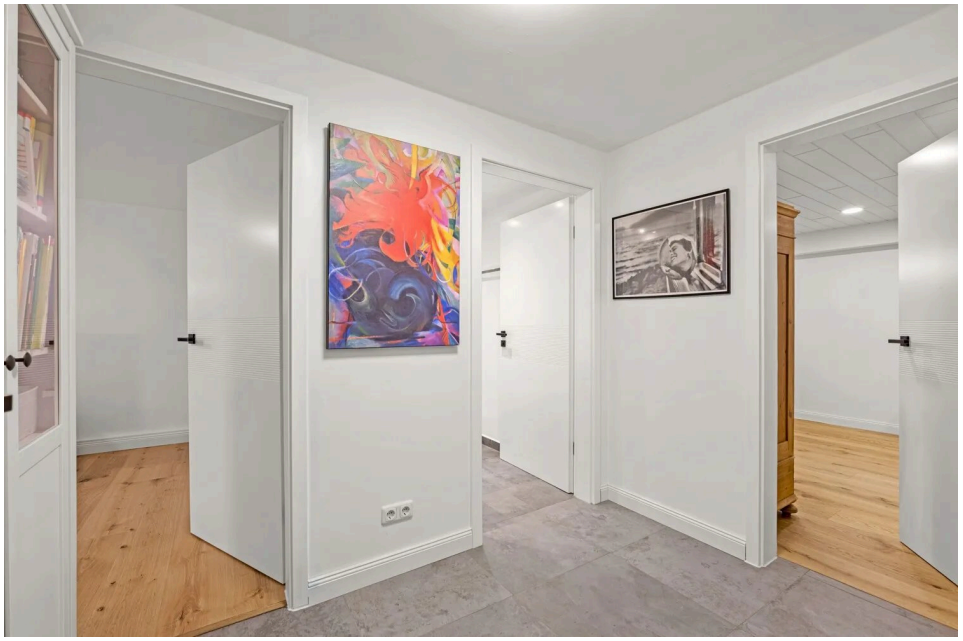




Codice oggetto: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

La proprietà





Codice oggetto: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

La proprietà





Codice oggetto: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

La proprietà





Codice oggetto: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

La proprietà





Codice oggetto: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

La proprietà

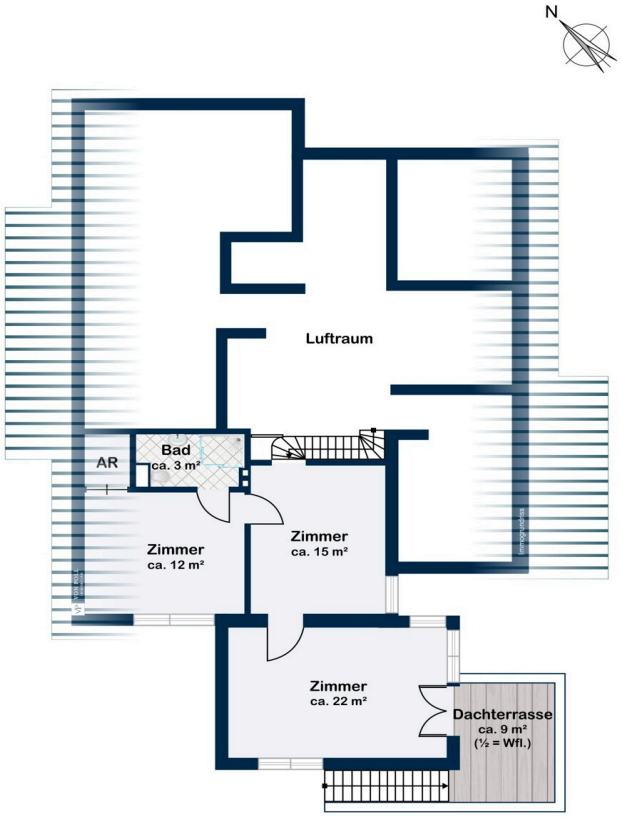




Codice oggetto: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Planimetrie




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.)



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Una prima impressione

Un ampio vialetto d'accesso conduce alla spaziosa proprietà, garantendo privacy in una posizione ideale per le famiglie. Un ampio giardino completamente recintato con splendidi alberi secolari si apre a sud-ovest e, con le sue aiuole curate, il pittoresco laghetto ornamentale e le diverse terrazze, invita a trascorrere serate o weekend in un'atmosfera rilassata. Un garage, un posto auto coperto e ulteriori posti auto offrono un comodo parcheggio direttamente davanti alla casa. La proprietà comprende una casa completamente ristrutturata, progettata da un architetto, risalente al 1979, con un ampliamento di due piani costruito nel 2006. Nel 2018 e nel 2022 sono stati eseguiti ampi lavori di ristrutturazione e ammodernamento, tra cui il rinnovo dell'isolamento del tetto, delle facciate, dell'impermeabilizzazione delle pareti del seminterrato, delle finestre, dell'impianto elettrico e dei pozzetti di scarico. Anche l'impianto di riscaldamento a gas con pannelli solari termici e fotovoltaici, così come tutti i pavimenti, le porte, i bagni e la cucina, sono stati sostituiti con materiali di alta qualità e adeguati agli standard moderni. Il risultato è una casa elegante, sostenibile e unica. L'ingresso colpisce per l'accogliente foyer con armadio a muro, bagno per gli ospiti e accesso a una graziosa suite per gli ospiti, alla lavanderia e al seminterrato. Oltre un'ampia porta scorrevole in vetro, si apre la zona giorno con soffitti alti fino a circa 6 metri. Questo spazio fonde armoniosamente un soggiorno elegante con la cucina e la sala da pranzo: le tre aree su due livelli conferiscono a ogni stanza un fascino e un carattere unici. La cucina componibile di alta qualità vanta linee pulite, una grande isola centrale, un ampio piano di lavoro, sedute, elettrodomestici di alta gamma e una cappa aspirante intelligente. L'ampia zona giorno e pranzo è dotata di finestre a tutta altezza, un camino a gas di alta qualità, vista sul giardino e accesso alla terrazza principale, che offre una zona coperta con tende da sole integrate. La suite padronale separata è adiacente al piano terra. Quest'area colpisce per la presenza di una cabina armadio e di un armadio a muro di alta qualità, un'ampia camera da letto con accesso alla terrazza, un bagno completo elegantemente arredato con doppia cabina doccia a pioggia e un'altra terrazza adiacente alla sauna in giardino. Dalla zona pranzo, una moderna scala in legno conduce al piano superiore. Qui troverete una biblioteca centrale, un'accogliente camera da letto mansardata e un bagno privato con doccia. Un'altra stanza luminosa si apre su una terrazza panoramica con una splendida vista sul giardino. Una scala esterna separata offre la possibilità di trasformare questi ambienti in una suite indipendente, che si tratti di uno studio, dei figli più grandi o dei nonni. Ma la versatilità dello spazio abitativo non finisce qui: il seminterrato ospita due camere arredate in modo confortevole con ampie finestre, termosifoni e pavimenti in parquet, oltre a un moderno bagno con doccia. Ulteriori locali seminterrati offrono spazio di stoccaggio e ospitano i moderni impianti dell'edificio. Una palestra con aria condizionata si trova in uno degli annessi in mattoni pieni: anche qui sono stati effettuati ampi lavori di ammodernamento nel 2023. Questo complesso residenziale di alta qualità, con le sue linee pulite, gli spazi ampi, gli spazi luminosi e il giardino

privato, vi conquisterà, soprattutto se apprezzate la qualità, la sostenibilità e un design raffinato. La possibilità di avere un appartamento separato rende questa proprietà particolarmente adatta a famiglie numerose, famiglie con più generazioni o coppie con esigenze abitative particolari. Qui vi sentirete come a casa: scoprite di persona questo idilliaco rifugio per famiglie durante una visita di persona!

Codice oggetto: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Dettagli dei servizi

* 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

Codice oggetto: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25101031 - 22393 Hamburg – Sasel

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sandra Husemann

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com