Hamburg – Sasel

Familienfreundliches Wohnen mit Stil und viel Privatsphäre

Objektnummer: 26101034



KAUFPREIS: 1.490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 945 m²

Objektnummer: 26101034 - 22393 Hamburg – Sasel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26101034 - 22393 Hamburg – Sasel

Auf einen Blick

Objektnummer	26101034
Wohnfläche	ca. 240 m²
Dachform	Mansarddach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1996
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	1.490.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin

Objektnummer: 26101034 - 22393 Hamburg – Sasel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	01.11.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	92.62 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26101034 - 22393 Hamburg – Sasel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101034 - 22393 Hamburg – Sasel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101034 - 22393 Hamburg – Sasel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101034 - 22393 Hamburg – Sasel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101034 - 22393 Hamburg – Sasel

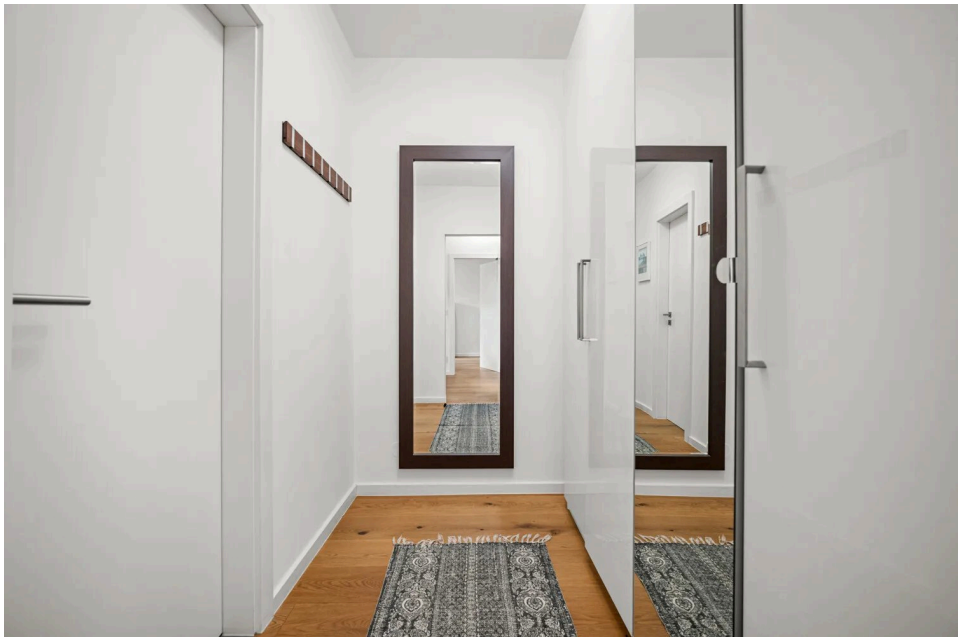
Die Immobilie

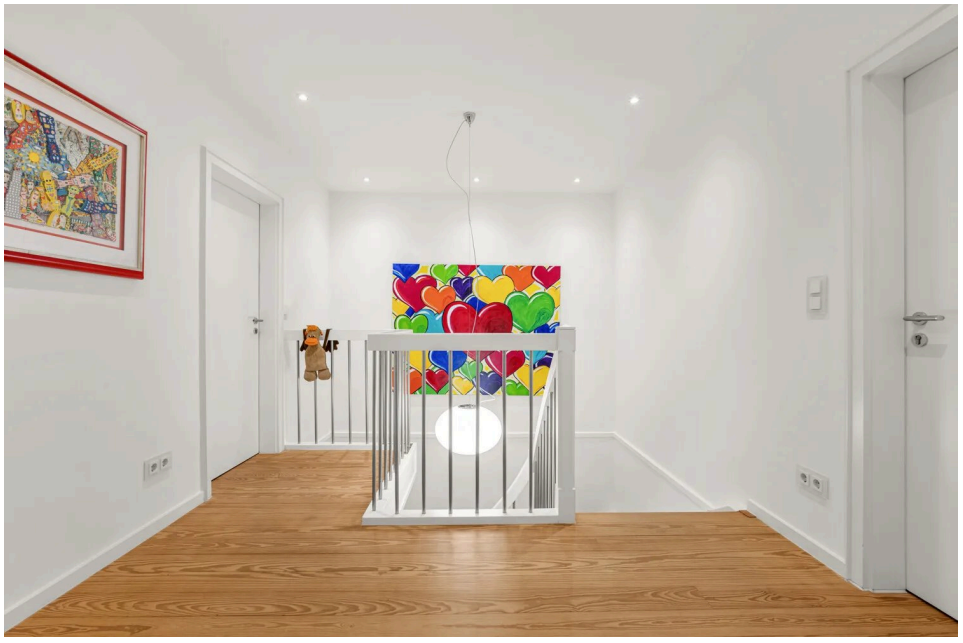




Objektnummer: 26101034 - 22393 Hamburg – Sasel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101034 - 22393 Hamburg – Sasel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101034 - 22393 Hamburg – Sasel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101034 - 22393 Hamburg – Sasel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101034 - 22393 Hamburg – Sasel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101034 - 22393 Hamburg – Sasel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101034 - 22393 Hamburg – Sasel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101034 - 22393 Hamburg – Sasel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101034 - 22393 Hamburg – Sasel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101034 - 22393 Hamburg – Sasel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101034 - 22393 Hamburg – Sasel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101034 - 22393 Hamburg – Sasel

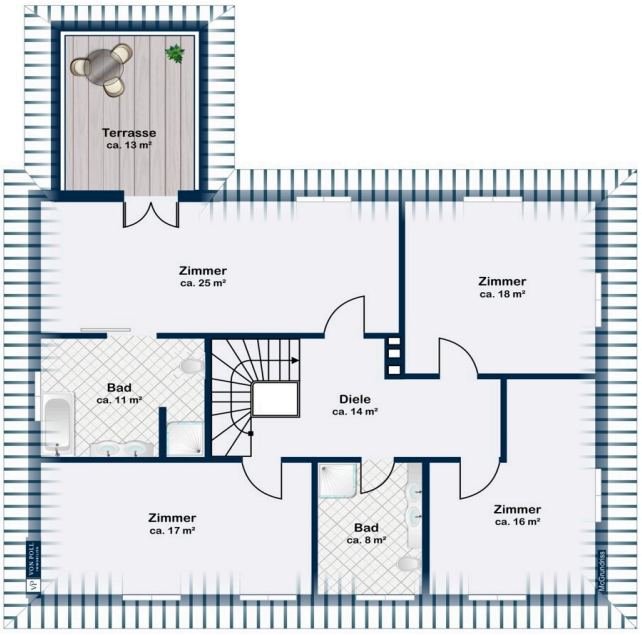
Die Immobilie

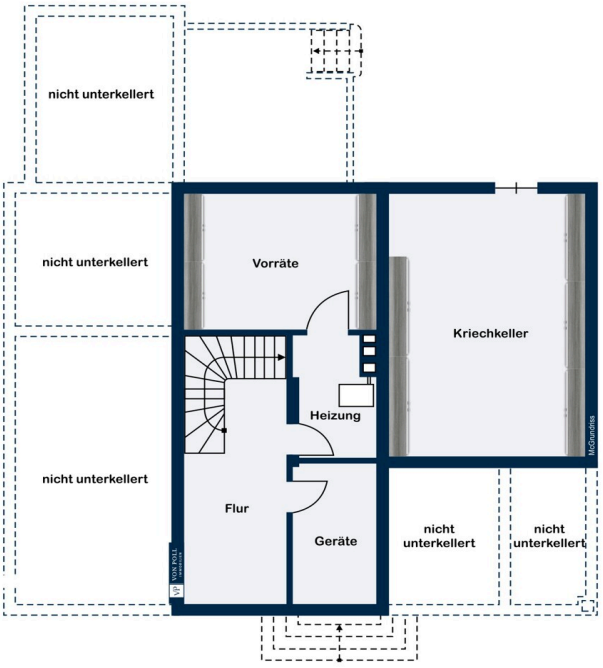


Objektnummer: 26101034 - 22393 Hamburg – Sasel

Grundrisse




N
Terrasse
ca. 13 m²
Zimmer
ca. 25 m²
Zimmer
ca. 18 m²
Bad
ca. 11 m²
Diele
ca. 14 m²
Zimmer
ca. 17 m²
Bad
ca. 8 m²
Zimmer
ca. 16 m²



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26101034 - 22393 Hamburg – Sasel

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus präsentiert sich auf einem ca. 945 m² großen, ansprechend angelegten Grundstück in Sasel. Mit einer Wohnfläche von ca. 240 m² und insgesamt sieben Zimmern überzeugt die Immobilie durch eine familienfreundliche Grundrissgestaltung und großzügige Raumverhältnisse.

Der weitläufige Wohnbereich bildet den Mittelpunkt des Erdgeschosses. Große Eckfenster schaffen eine offene Verbindung zum Garten und lassen viel Tageslicht herein. Warme Holzböden, helle Wände und ein moderner Kamin sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Die offene, hochwertige Küche mit Tresen geht fließend in den Essbereich über und bietet Platz für gemeinsames Kochen und gesellige Stunden.

Drei Terrassen bieten zu verschiedenen Tageszeiten passende Plätze im Freien. Ein Sonnendeck im Garten und ein stilvolles Gartenhaus ergänzen das Angebot. Gewachsene Hecken und ein Einfahrtstor sorgen dafür, dass das Grundstück vollständig geschützt und angenehm abgeschirmt ist.

Ein flexibel nutzbares Zimmer im Erdgeschoss eignet sich als Arbeits- oder Gästezimmer. So lässt sich Wohnen und Arbeiten gut miteinander verbinden.

Im Obergeschoss erwarten Sie vier Schlafzimmer. Das großzügige Elternschlafzimmer bietet Raum für eine wohnliche Gestaltung mit Ankleidebereich und verfügt über ein modernes Bad en suite mit bodengleicher Dusche, Badewanne und Dusch-WC. Die direkt zugängliche, blickgeschützte Dachterrasse schafft einen zusätzlichen privaten Rückzugsort unter freiem Himmel. Ein separates Kinder-Duschbad steht ebenfalls zur Verfügung. Eines der Schlafzimmer bietet eine gemütliche Bettnische mit Holzeinbauten.

Die gesamte Ausstattung ist auf zeitgemäßen Komfort ausgerichtet: Zur Haustechnik gehören eine Viessmann-Zentralheizung, eine moderne Alarmanlage sowie die Wallbox im Carport. Der Hauswirtschaftsraum bietet praktische Details für den Alltag und ist unter anderem mit einer modernen Vorbereitungsküche ausgestattet.

Die Ursprünge der Immobilie reichen bis ins Jahr 1965 zurück. In 1996 wurde das Haus neu errichtet, erweitert und umgestaltet. Seither wurde es stetig mit Blick auf Qualität und Wohnkomfort modernisiert - ein perfektes Zuhause mit viel Freiraum für das Familienleben, geschützte Außenbereiche und viel Platz für persönliche Rückzugsmomente.

Objektnummer: 26101034 - 22393 Hamburg – Sasel

Ausstattung und Details

Modernisierungen im Laufe der Jahre:
* Große Eck-Fensterelemente im Wohnzimmer (2018)
* Schiebe-Terrassentür im Esszimmer (2018)
* Holzböden im Erd-/Obergeschoss und Kellertreppe (2018)
* Heizkörper im Erdgeschoss (2018)
* Glasschiebetüren Wohnküche, Wohnzimmer und Bad en suite (2018)
* Wände und Decken im Erdgeschoss neu verputzt (2018)
* Gira Glas-Schalter/Steckdosen im Erdgeschoss (2018)
* Bad en suite komplett erneuert, Dusch-WC (2018)
* Moderne Alarmanlage (2018)
* Neuer Fliesenboden überdachte Terrasse (2020)
* Vorbereitungsküche im HWR (2021)
* Frühstücksterrasse erneuert (2022)
* Neue Gasheizung von Viessmann (2023)
* Siedle Haussprechanlage (2024)
* Garage sowie Carport mit Wallbox und Geräteschuppen
* Teilkeller
* Gartenhaus, Sonnendeck und Hochbeet

Objektnummer: 26101034 - 22393 Hamburg – Sasel

Alles zum Standort

Das im idyllischen Alstertal gelegene Sasel befindet sich im grünen Nord-Osten Hamburgs und gehört zu den begehrten Wohngebieten der Hansestadt.

Dieser beliebte und kinderfreundliche Stadtteil wird geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und schön angelegten Gärten. Viele Grünflächen, die Nähe zum Alsterlauf und eine gute Bus- und Bahnverbindung in die Innenstadt bieten hier viel Lebensqualität. In etwa 25 Minuten sind Sie zum Beispiel mit dem PKW am Jungfernstieg oder der Binnenalster und können dort alle Vorzüge der Metropole Hamburg genießen.

Am Saseler Markt erwartet Sie eine breite Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Dienstleistern. Zweimal wöchentlich findet hier auch der beliebte Wochenmarkt statt. Alle weiteren Wünsche kann man sich im 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 und der Golfplatz Treudelberg eröffnen Ihnen hier optimale Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und machen das tägliche Leben in diesem Stadtteil abwechslungsreich und interessant.

Objektnummer: 26101034 - 22393 Hamburg – Sasel

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26101034 - 22393 Hamburg – Sasel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Husemann

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com