

Hamburg – Sasel

# Kernsaniertes EFH mit Einliegerwohnung auf technisch hervorragendem Stand

Objektnummer: 24187024



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 1.695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 221 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.202 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

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

Objektnummer: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

## Auf einen Blick

Objektnummer	24187024
Wohnfläche	ca. 221 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1964
Stellplatz	2 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	1.695.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 82 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme	Endenergiebedarf	20.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.11.2033	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

## Die Immobilie



Matthias Preuß  
Immobilienmakler (IHK)  
Geschäftsstellenleiter  
**T: 040 - 41 34 63 30 0**  
matthias.preuss@von-poll.com

*www.von-poll.com*

Objektnummer: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

## Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss

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: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

## Ein erster Eindruck

Dieses kernsanierte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung ist ein wahres energetisches Meisterwerk! Durch hochwertige und kontinuierliche Energiesanierungen seit 2012 wurde es auf den Stand eines Niedrigenergiehauses gehoben! Im Jahr 1964 erbaut, ist heute der A+ Standard erreicht. Dieses formschöne ehemalige Einfamilienhaus wurde nachträglich erweitert und von seinen jetzigen Bewohnern kernsaniert. Von Erdwärme, Solarthermie (Heizung, Warmwasser und Pool) über Photovoltaik, Energiespeicher sowie zwei Belüftungsanlagen wurde wirklich an alles gedacht. Entnehmen Sie die Ausstattungsmerkmale und technischen Informationen gerne der separaten Auflistung. Ein wunderschön angelegtes und perfekt ausgerichtetes ca. 1.202 m<sup>2</sup> großes Grundstück lässt die Bewohner sofort in den stressfreien Feierabend kommen. Die vor Blicken und Wind geschützte Terrasse bietet sehr viel Platz für die gesamte Familie und lädt vor einem schönen Teich zu entspannten Feiern ein. Diese könnten im Sommer auch schnell zu Pool-Partys ausarten, denn der private und von der Solarthermie von Mai bis September beheizte Outdoor-Swimmingpool, kann durch ein elektrisches Hubdach schnell geöffnet und genutzt werden. Die Erdwärmepumpe kann sogar eine Verlängerung der Poolnutzung ermöglichen. Für die Gartenbewässerung fängt eine Zisterne mit eingebautem Filter das Regenwasser auf und dient unter anderem auch der sparsamen Toilettenspülung. Das Haus bietet mit seinen sechs Zimmern und ca. 221 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für zwei Haushalte, die sich in eine großzügige Hauptwohnung und eine kleinere ca. 78m<sup>2</sup> große 3ZI- Wohnung aufteilen. Die Hauptwohnung mit ca. 143m<sup>2</sup> hat dabei Zugang zum Kellerbereich, der neben der gesamten Technik auch weitere Nutzräume wie zum Beispiel Werkstatt und Hauswirtschaft beinhaltet. Sie verfügt über zwei geräumige Bäder. Beide Einheiten haben jeweils eine eigene Einbauküche und separate Wohnungseingänge. Ebenso bestehen durch einen Zaun getrennte Gartenbereiche für die jeweiligen Wohnungen. Ein autark geführtes Leben ist daher für das Generationswohnen als auch die Fremdvermietung möglich. Einer hohen Dämmung dienlich sind die Fiberglastüren sowie die dreifach verglasten Fenster. 2013 wurden darüber hinaus die Abwasserleitungen erneuert. Insgesamt stehen auf dem Hof drei teilunterkellerte Garagen (eine davon mit Werkstattgrube) und mehrere Außenstellplätze zur Verfügung. Wir laden Sie herzlichst ein, um sich von diesem nachhaltigem und zukunftssicheren Komplettpaket zu überzeugen!

Objektnummer: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

## Ausstattung und Details

2012

- Energetische Gebäudesanierung Standard KfW 70 (Fenster, Haustüren, Fassaden-/ Dachdämmung)
- Hauselektrik saniert
- Photovoltaik (6,72 Kbp)
- 2 zentrale Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung
- Solarthermie (4 Röhrenkollektoren für Heizung und Warmwasser)
- Neugestaltung Außenanlagen (Teich, Gartenhaus)
- Terrassen neu
- Abwasserleitung und Zufahrt, Garagenhof, Stellplätze erneuert
- Tor- und Zaunanlage erneuert

2015

- Gewächshaus

2016

- Sanierung Außenpool
- Poolfolie, Beckenumrandung, Außendusche, Hubdach
- Wasseraufbereitung: Filteranlage, Salzelektrolyse und pH-Steuerung
- Solarthermie – Kollektorfelder (11 qm) zur Beheizung

2022/23

- Energiespeicher 2 VARTA pulse neo 6 (mit je 6,5 kWh)

2023

- Geothermie mit 4 Bohrungen je 99 m Tiefe
- Wärmepumpe 22 kW; 3 Heizkreise (Heizung, Trinkwasser, Außenpool)
- 2. Wärmequelle vorh. Solarthermie
- Energiebedarfsausweis: A+ (20,0 kWh/m<sup>2</sup>\*a)

2024

- Sanierung Poolumrandung

Objektnummer: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

## Alles zum Standort

Hamburg-Sasel, eingebettet in die idyllische Landschaft des Alstertals, zählt zu den beliebtesten Wohngegenden im Nordosten Hamburgs. Der Stadtteil besticht durch seinen dörflichen Charme und der perfekten Kombination aus Naturverbundenheit und städtischem Komfort. Das Herz des Stadtteils bildet der Saseler Markt- ein traditionsreicher Wochenmarkt, der zweimal wöchentlich frische, regionale Produkte anbietet und als sozialer Treffpunkt der Nachbarschaft gilt. Hier finden Sie einladende Cafés, kleine Boutiquen und charmante Fachgeschäfte, die den Ortskern beleben und zum Verweilen einladen. Aber auch die Natur beginnt hier direkt vor Ihrer Haustür. Der Alsterlauf, das weitläufige Naturschutzgebiet Hainesch-Iland, der Wald Grüner Jäger und der Saseler Park sind ideal für Spaziergänge, Fahrradtouren und entspannte Stunden im Freien. Die Wohnstraßen sind gesäumt vom alten Baumbestand, gepflegten Einfamilienhäusern und Villen, die dem Stadtteil eine besondere, gehobene Atmosphäre verleihen. Besonders für Familien ist Sasel ein idealer Ort, der eine breite Auswahl an Kitas und Schulen bietet, sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Von Sportvereinen über Musikschulen bis hin zu Reitställen in der Nähe. Sasel ist ein familienfreundlicher Stadtteil, der eine hohe Lebensqualität und Sicherheit bietet. Trotz seiner ruhigen und naturnahen Lage ist Sasel hervorragend an das Hamburger Zentrum angebunden. Mehrere Buslinien verbinden den Stadtteil mit den nahegelegenen S-Bahn-Stationen Poppenbüttel und Wellingsbüttel, von wo aus die Innenstadt in etwa 30 Minuten zu erreichen ist. Die Bundesstraße B434 und die Autobahn A1 liegen ebenfalls in bequemer Reichweite, was Sasel auch für Pendler attraktiv macht. Hamburg-Sasel bietet somit das Beste aus zwei Welten: ein ruhiges, naturnahes Umfeld und gleichzeitig die Annehmlichkeiten einer exzellenten Infrastruktur- ideal für alle, die ein hochwertiges und harmonisches Wohnumfeld suchen.

Objektnummer: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.11.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 20.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist  
Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die  
Energieeffizienzklasse ist A+.



Objektnummer: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Preuß

---

Papenhuder Straße 27 Hamburg – Alster-Ost  
E-Mail: [hamburg.alster-ost@von-poll.com](mailto:hamburg.alster-ost@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)