

Hamburg – Sasel

Nachhaltig, stilvoll, einzigartig - Ihr Traumhaus mit Einliegerwohnung und Pool

Property ID: 24187024a



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.575.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 221 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.202 m²

Property ID: 24187024a - 22393 Hamburg – Sasel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24187024a - 22393 Hamburg – Sasel

At a glance

Property ID	24187024a
Living Space	ca. 221 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1964
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 3 x Garage

Purchase Price	1.575.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 82 m ²
Equipment	Terrace, Swimming pool, Built-in kitchen

Property ID: 24187024a - 22393 Hamburg – Sasel

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Geothermal energy	Final Energy Demand	20.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	28.11.2033	Energy efficiency class	A+
Power Source	Geo Thermal	Year of construction according to energy certificate	1962

Property ID: 24187024a - 22393 Hamburg – Sasel

The property



Property ID: 24187024a - 22393 Hamburg – Sasel

The property



Property ID: 24187024a - 22393 Hamburg – Sasel

The property



Property ID: 24187024a - 22393 Hamburg – Sasel

The property



Property ID: 24187024a - 22393 Hamburg – Sasel

The property



Property ID: 24187024a - 22393 Hamburg – Sasel

The property



Property ID: 24187024a - 22393 Hamburg – Sasel

The property



Property ID: 24187024a - 22393 Hamburg – Sasel

The property



Property ID: 24187024a - 22393 Hamburg – Sasel

The property



Property ID: 24187024a - 22393 Hamburg – Sasel

The property



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

www.von-poll.com

Property ID: 24187024a - 22393 Hamburg – Sasel

Floor plans



Erdgeschoss



Dachgeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24187024a - 22393 Hamburg – Sasel

A first impression

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. Egal was die Politik entscheidet - mit diesem Haus sind Sie auf der sicheren Seite. Ein wunderschön angelegtes und perfekt ausgerichtetes ca. 1.202 qm großes Grundstück bietet viele Möglichkeiten: Ob die große und windgeschützte Terrasse mit schönem Teich, das Gewächshaus für den Anbau von Gemüse und Kräutern, oder der von April bis Oktober nutzbare und mit Solarthermie beheizte Outdoor-Swimmingpool - hier können Sie sich es gut gehen lassen! Viel Platz für die mobile Familie bieten 3 Garagen und 2 Stellplätze sowie die großzügige Auffahrt. Es ist sogar Platz für ein eigenes Wohnmobil. Das Haus bietet mit seinen sechs Zimmern mit ca. 221 qm Wohnfläche ausreichend Platz für zwei Haushalte, die sich in eine großzügige Hauptwohnung und eine kleinere ca. 78 qm große 3 Zi- Wohnung aufteilen. Die Hauptwohnung mit ca. 143 qm verfügt im Erdgeschoß über ein barrierefreies Bad mit ebenerdiger Dusche und Gäste-WC. Ein weiteres Zimmer im Dachgeschoss mit Bad ensuite kann flexibel als Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden. Im Hauswirtschaftsraum befindet sich der Zugang zum Keller. Neben der gesamten Technik und einem Werkstattraum ist hier der Fitnessraum mit Dusche zu finden. Beide Einheiten haben jeweils eine eigene Einbauküche und separate Wohnungseingänge. Ein autark geführtes Leben ist daher für das Generationenwohnen als auch die Fremdvermietung oder Wohnen und Arbeiten möglich. Das auf Neubauniveau gedämmte Haus mit dreifach verglasten Fenstern besticht durch weitere Ausstattungsmerkmale: - Photovoltaik mit 6,72 kWp und zwei Batteriespeichern à 6 kW - 2 Solarthermie-Anlagen für Warmwasser und Poolbeheizung - Erdwärmepumpe 22 kW - zwei zentrale Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung - Toranlage ferngesteuert - barrierefreier Eingang und Garten Überzeugen Sie sich von diesem nachhaltigem und zukunftssicheren Komplettpaket!

Property ID: 24187024a - 22393 Hamburg – Sasel

All about the location

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.

Property ID: 24187024a - 22393 Hamburg – Sasel

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.11.2033.
Endenergiebedarf beträgt 20.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Property ID: 24187024a - 22393 Hamburg – Sasel

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Preuß

Papenhuder Straße 27 Hamburg - Alster East

E-Mail: hamburg.alster-ost@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com