

Hamburg – Sasel

Kernsaniertes EFH mit Einliegerwohnung auf technisch hervorragendem Stand

CODE DU BIEN: 24187024



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.695.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 221 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.202 m²

CODE DU BIEN: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24187024
Surface habitable	ca. 221 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1964
Place de stationnement	2 x surface libre, 3 x Garage

Prix d'achat	1.695.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 82 m ²
Aménagement	Terrasse, Piscine, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Géothermie	Consommation d'énergie	20.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	28.11.2033	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Électrique	Année de construction selon le certificat énergétique	1962

CODE DU BIEN: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

La propriété



CODE DU BIEN: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

La propriété



CODE DU BIEN: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

La propriété



CODE DU BIEN: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

La propriété



CODE DU BIEN: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

La propriété



CODE DU BIEN: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

La propriété



CODE DU BIEN: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

La propriété



CODE DU BIEN: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

La propriété



CODE DU BIEN: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

La propriété



CODE DU BIEN: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

La propriété



CODE DU BIEN: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

La propriété



CODE DU BIEN: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

La propriété



CODE DU BIEN: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

La propriété



CODE DU BIEN: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

La propriété



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

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

Plans d'étage



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

Une première 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. 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 m² 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 m² Wohnfläche ausreichend Platz für zwei Haushalte, die sich in eine großzügige Hauptwohnung und eine kleinere ca. 78m² große 3ZI- Wohnung aufteilen. Die Hauptwohnung mit ca. 143m² 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!

CODE DU BIEN: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

Détails des commodités

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/m²*a)

2024

- Sanierung Poolumrandung

CODE DU BIEN: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

Plus d'informations

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+.

CODE DU BIEN: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Matthias Preuß

Papenhuder Straße 27 Hamburg - Alster Est

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com