

Hamburg – Sasel

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

CODE DU BIEN: 24187024a



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.575.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 221 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.202 m²

CODE DU BIEN: 24187024a - 22393 Hamburg – Sasel

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

CODE DU BIEN: 24187024a - 22393 Hamburg – Sasel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24187024a
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	1.575.000 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, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24187024a - 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	Chaleur géothermique	Année de construction selon le certificat énergétique	1962

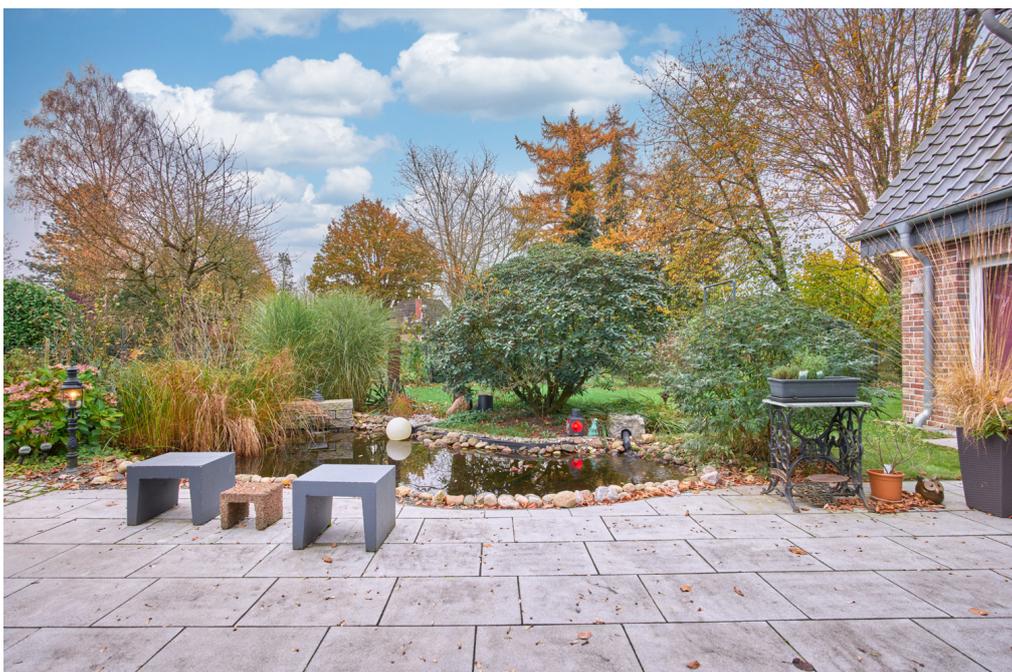
CODE DU BIEN: 24187024a - 22393 Hamburg – Sasel

La propriété



CODE DU BIEN: 24187024a - 22393 Hamburg – Sasel

La propriété



CODE DU BIEN: 24187024a - 22393 Hamburg – Sasel

La propriété



CODE DU BIEN: 24187024a - 22393 Hamburg – Sasel

La propriété



CODE DU BIEN: 24187024a - 22393 Hamburg – Sasel

La propriété



CODE DU BIEN: 24187024a - 22393 Hamburg – Sasel

La propriété



CODE DU BIEN: 24187024a - 22393 Hamburg – Sasel

La propriété



CODE DU BIEN: 24187024a - 22393 Hamburg – Sasel

La propriété



CODE DU BIEN: 24187024a - 22393 Hamburg – Sasel

La propriété



CODE DU BIEN: 24187024a - 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: 24187024a - 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: 24187024a - 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. 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!

CODE DU BIEN: 24187024a - 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: 24187024a - 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: 24187024a - 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