

Hamburg – Sasel

# Kernsaniertes EFH mit Einliegerwohnung auf technisch hervorragendem Stand

**CODICE OGGETTO: 24187024**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.695.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 221 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.202 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24187024
Superficie netta	ca. 221 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1964
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 3 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.695.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 82 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Piscina, Giardino / uso comune, Cucina componibile

**CODICE OGGETTO: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Geotermia	Consumo energetico	20.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.11.2033	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1962

CODICE OGGETTO: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

## La proprietà



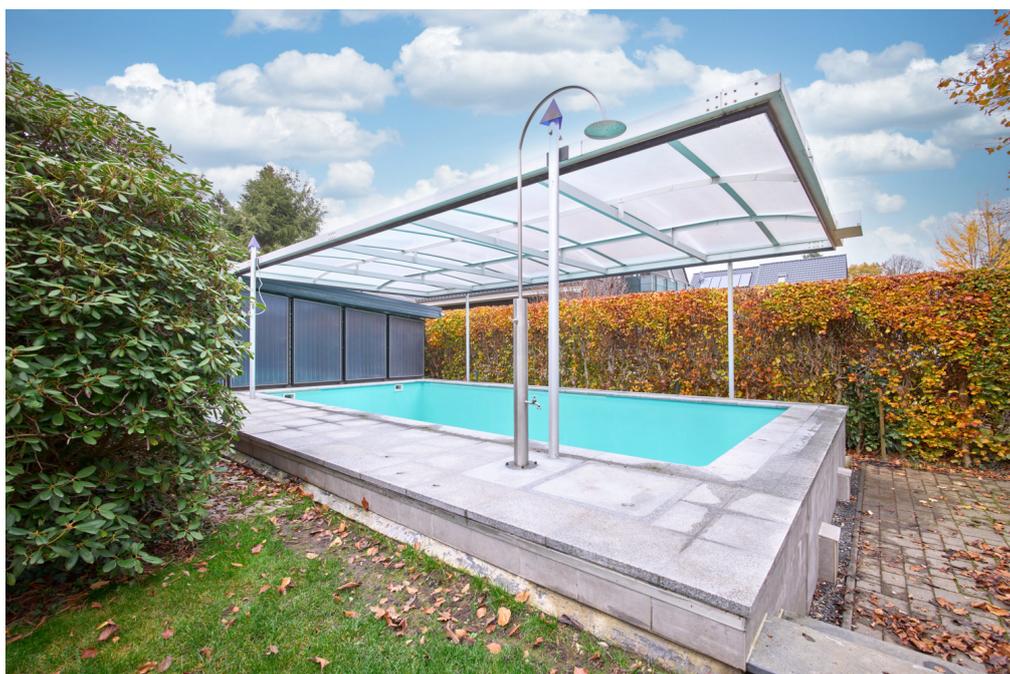
CODICE OGGETTO: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

## La proprietà



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

*www.von-poll.com*

CODICE OGGETTO: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel

# Planimetrie



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel**

## Una prima impressione

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!

**CODICE OGGETTO: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel**

## Ulteriori informazioni

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+.

**CODICE OGGETTO: 24187024 - 22393 Hamburg – Sasel**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Matthias Preuß

---

Papenhuder Straße 27 Amburgo - Alster Est  
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)