

Hamburg – Sasel

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

CODICE OGGETTO: 24187024a



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.575.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 221 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.202 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24187024a - 22393 Hamburg – Sasel

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

CODICE OGGETTO: 24187024a - 22393 Hamburg – Sasel

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24187024a
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	1.575.000 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, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24187024a - 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	Calore geotermico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1962



CODICE OGGETTO: 24187024a - 22393 Hamburg – Sasel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24187024a - 22393 Hamburg – Sasel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24187024a - 22393 Hamburg – Sasel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24187024a - 22393 Hamburg – Sasel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24187024a - 22393 Hamburg – Sasel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24187024a - 22393 Hamburg – Sasel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24187024a - 22393 Hamburg – Sasel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24187024a - 22393 Hamburg – Sasel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24187024a - 22393 Hamburg – Sasel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24187024a - 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](http://www.von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 24187024a - 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: 24187024a - 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. 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!

**CODICE OGGETTO: 24187024a - 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: 24187024a - 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: 24187024a - 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)