

Hamburg - Sasel

# Ensemble de maison de rêve alliant style et durabilité au cœur de Sasel

**CODE DU BIEN: 25101031**



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

**PRIX D'ACHAT: 2.100.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 250 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU  
TERRAIN: 1.959 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25101031 - 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: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel**

## En un coup d'œil

|                        |                                                     |
|------------------------|-----------------------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25101031                                            |
| Surface habitable      | ca. 250 m <sup>2</sup>                              |
| Pièces                 | 10                                                  |
| Chambres à coucher     | 4                                                   |
| Salles de bains        | 4                                                   |
| Année de construction  | 1979                                                |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures, 1 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 2.100.000 EUR                                                             |
| Type de bien                 | Villa                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2022                                                                      |
| État de la propriété         | Excellent Etat                                                            |
| Surface de plancher          | ca. 113 m <sup>2</sup>                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon               |

**CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 09.03.2030           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 36.03 kWh/m²a             |
| Classement<br>énergétique                                      | A                         |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | 2018                      |

**CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel

## La propriété



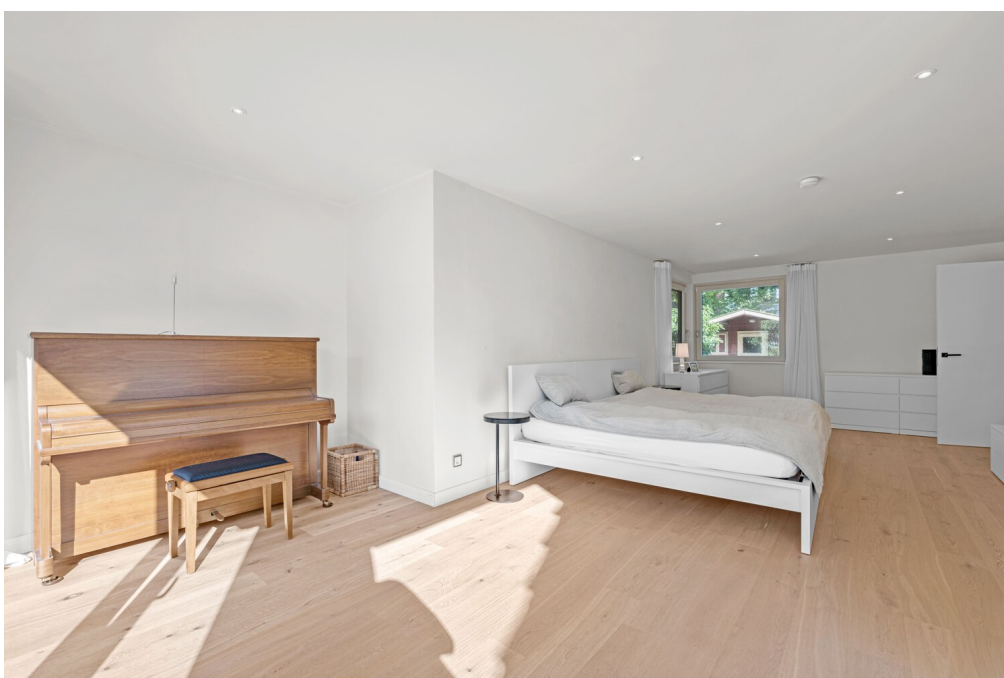
CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel

## La propriété



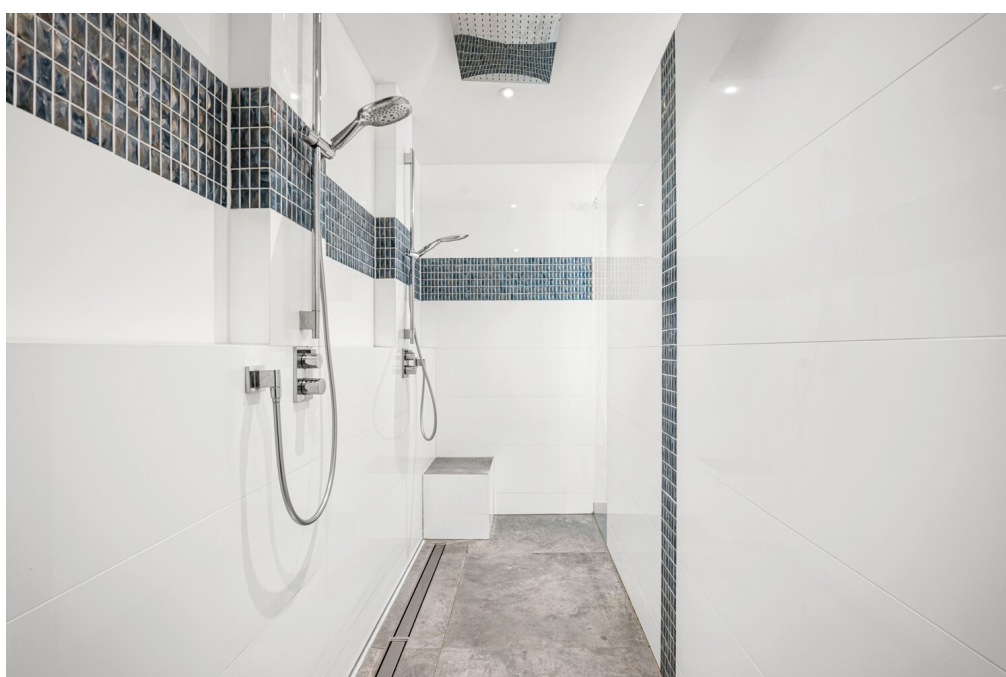
**CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel

## La propriété



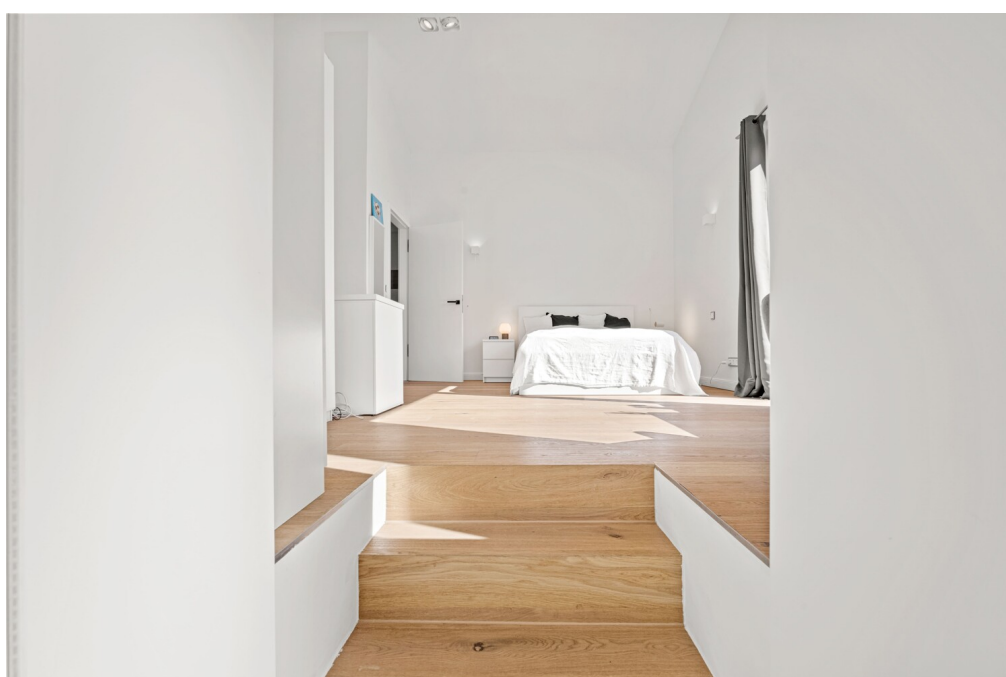
**CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel**

## La propriété



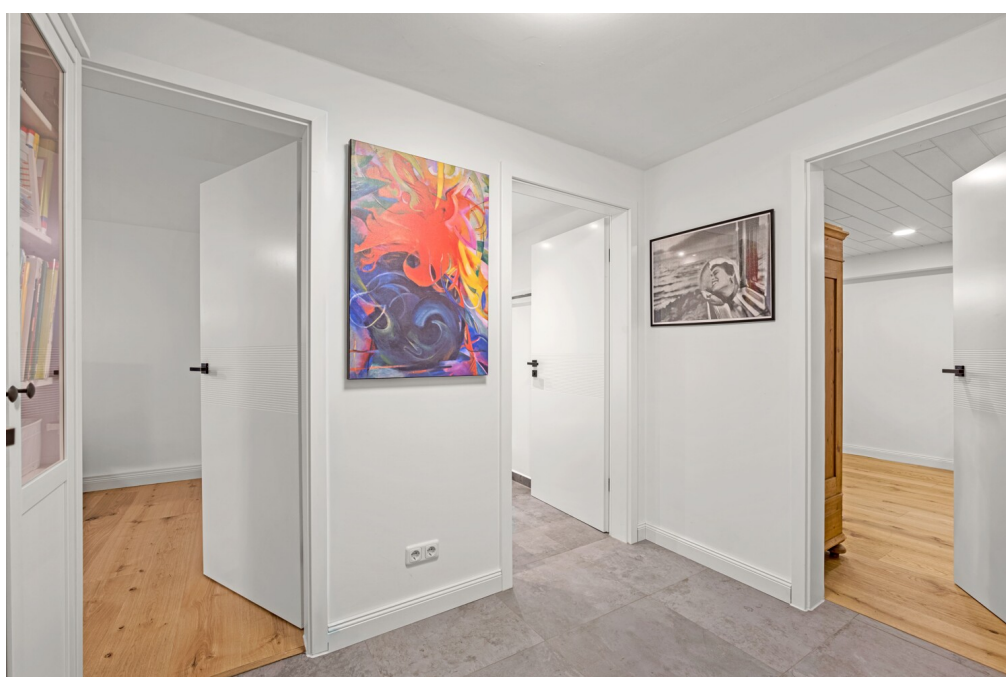
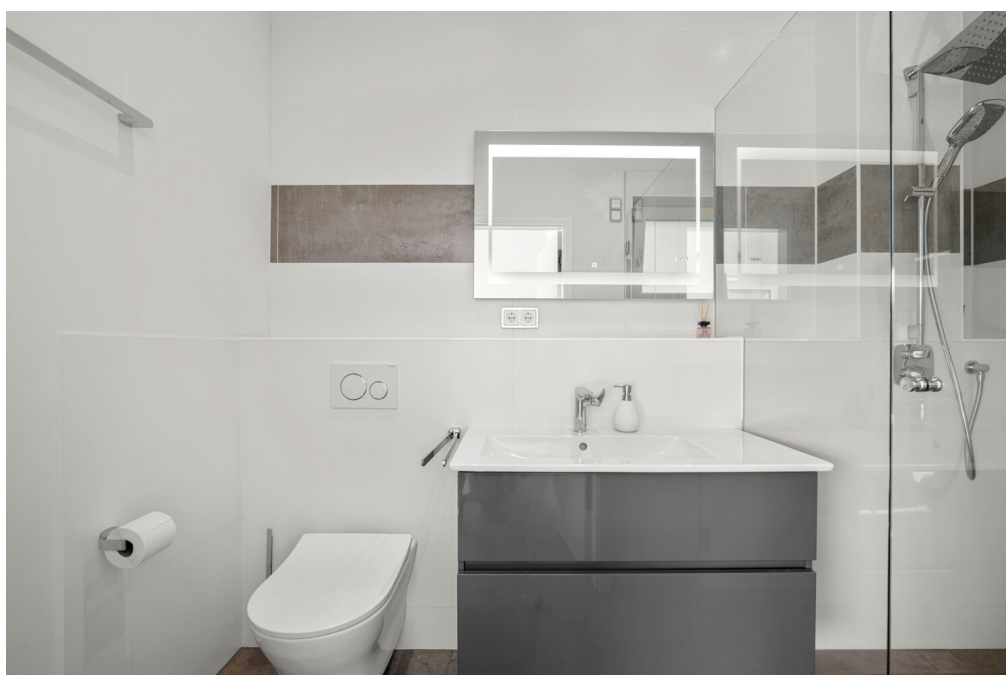
**CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel**

## La propriété



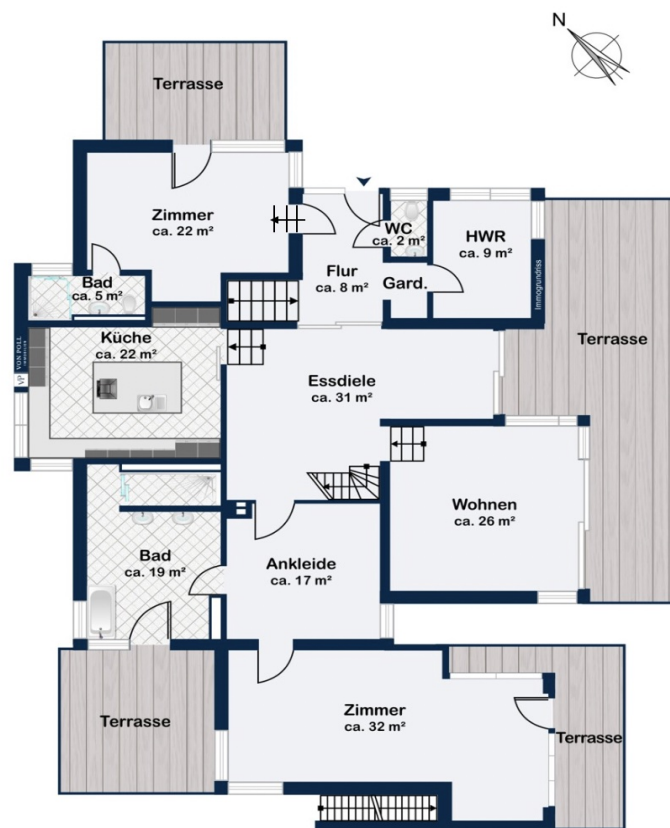
**CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel**

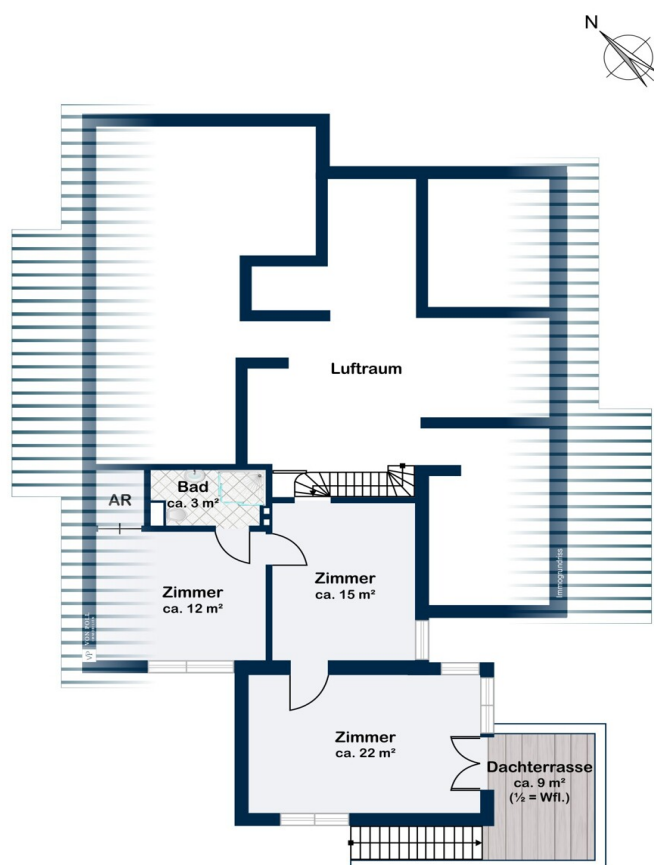
## La propriété

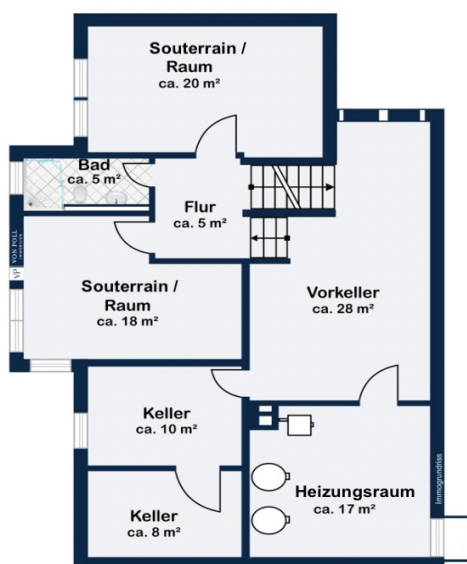


CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel

## Plans d'étage







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: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel**

## Une première impression

Une large allée mène à cette spacieuse propriété, garantissant une intimité totale dans un cadre familial idéal. Un généreux jardin clos, agrémenté de magnifiques arbres matures et ouvert au sud-ouest, invite à la détente grâce à ses massifs fleuris soigneusement aménagés, son bassin d'agrément pittoresque et ses nombreuses terrasses. Un garage, un abri voiture et des places de parking supplémentaires permettent de se garer facilement devant la maison. La propriété comprend une maison d'architecte de 1979, entièrement rénovée, à laquelle a été ajoutée une extension de deux étages construite en 2006. D'importants travaux de rénovation et de modernisation ont été réalisés en 2018 et 2022. Ils ont porté sur l'isolation de la toiture, les façades, l'étanchéité des murs du sous-sol, les fenêtres, l'installation électrique et les regards d'évacuation des eaux. Le système de chauffage au gaz, associé à des panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, ainsi que tous les sols, portes, salles de bains et la cuisine, ont été remplacés par des matériaux de haute qualité et mis aux normes actuelles. Le résultat : une maison élégante, durable et unique. L'entrée impressionne par un hall accueillant doté d'un placard intégré, de toilettes invités et donnant accès à une charmante suite d'invités, à la buanderie et au sous-sol. Au-delà d'une large baie vitrée coulissante, le séjour se dévoile avec une impressionnante hauteur sous plafond d'environ 6 mètres. Cet espace allie harmonieusement confort et style de vie, cuisine et salle à manger. Les trois niveaux confèrent à chaque pièce un charme et un caractère uniques. La cuisine aménagée haut de gamme se distingue par ses lignes épurées, son grand îlot central, son généreux plan de travail, ses sièges confortables, ses appareils électroménagers de pointe et sa hotte aspirante astucieuse. Le spacieux séjour/salle à manger bénéficie de baies vitrées, d'une cheminée à gaz de qualité, d'une vue sur le jardin et d'un accès à la terrasse principale, qui offre un espace couvert avec stores intégrés. La suite parentale indépendante se situe au rez-de-chaussée. Elle comprend un dressing avec un placard intégré haut de gamme, une grande chambre avec accès à la terrasse, une salle de bains élégante avec une double douche à l'italienne et une autre terrasse attenante au sauna de jardin. Depuis la salle à manger, un escalier en bois moderne mène à l'étage. Vous y trouverez une bibliothèque centrale, une chambre confortable avec plafond mansardé et salle de douche attenante. Une autre pièce lumineuse s'ouvre sur une terrasse sur le toit offrant une vue imprenable sur le jardin. Un escalier extérieur indépendant permet de transformer ces pièces en une suite indépendante, idéale pour un bureau, des adolescents ou des grands-parents. Mais les possibilités ne s'arrêtent pas là : le sous-sol comprend deux pièces confortables avec de grandes fenêtres, des radiateurs et du parquet, ainsi qu'une salle de douche moderne. Des pièces supplémentaires au sous-sol offrent un espace de rangement et abritent les locaux techniques. Une salle de sport climatisée se trouve dans l'une des dépendances en briques, qui a également fait l'objet d'importants travaux de rénovation en 2023. Ce complexe résidentiel haut de gamme, avec ses lignes épurées, ses espaces généreux, sa luminosité et son

jardin privatif, saura vous séduire, surtout si vous appréciez la qualité, le développement durable et un design raffiné. La possibilité d'aménager un studio indépendant rend cette propriété particulièrement attrayante pour les familles nombreuses, les familles multigénérationnelles ou les couples ayant des besoins spécifiques. Vous vous y sentirez comme chez vous ! Venez découvrir ce havre de paix familial lors d'une visite privée !

**CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel**

## Détails des commodités

- \* Gasheizung (2018)
- \* Solar- und Photovoltaikanlage / Solar- und Speicherkollektorfläche
- \* Dreifachverglaste Fenster, innen Holz und außen Aluminium (2018)
- \* Fenster mit integrierter Beschattung oder Jalousien (2006/2018)
- \* Echtholz-Parkett und großformatiger Feinsteinzeugboden (2018)
- \* Fußbodenheizung auf den Hauptwohnebenen
- \* Gaskamin mit Fernbedienung (2018)
- \* Einbauküche mit Küchenblock und Markengeräten (2018)
- \* Diverse maßangefertigte Einbauten (u.a. Nolte) und Designerleuchten
- \* Terrassen mit hochwertigem Bodenbelag sowie teilweise Bangkirai
- \* Sauna- und Fitness-Haus
- \* Neue Entwässerungs- und Überlaufschächte mit Alarmfunktion (2022)
- \* Große Garage und Carport sowie Außenstellplätze

**CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel**

## Tout sur l'emplacement

Das im idyllischen Alstertal gelegene Sasel befindet sich im grünen Nord-Osten Hamburgs und gehört zu den begehrten Wohngebieten der Hansestadt. Das Umfeld der Immobilie wird geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und schön angelegten Gärten.

Dieser kinderfreundliche Stadtteil überzeugt mit seinen vielen Grünflächen, der Nähe zum Alsterlauf und einer guten Bus- und Bahnverbindung in die Hamburger Innenstadt. Diese erreichen Sie mit dem PKW in ca. 25 Minuten.

Der Saseler Markt bietet eine breite Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Dienstleistern. Zusätzlich findet hier zweimal wöchentlich der beliebte Wochenmarkt statt. Alle weiteren Wünsche kann man sich in dem exklusiven Alstertal-Einkaufszentrum erfüllen, das nur wenige Minuten entfernt liegt.

Sämtliche Schulformen sowie zahlreiche Kindergärten und Kindertagesstätten sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Tennisclub, Reit- und Sportvereine sowie Musikschulen bieten hier optimale Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und machen das tägliche Leben in diesem Stadtteil abwechslungsreich und vielfältig.

**CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.3.2030.

Endenergiebedarf beträgt 36.03 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODE DU BIEN: 25101031 - 22393 Hamburg - Sasel**

## Contact

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

**Sandra Husemann**

---

**Poppenbütteler Weg 191a, 22399 Hamburg**

**Tel.: +49 40 - 53 32 73 59 0**

**E-Mail: [hamburg.alstertal@von-poll.com](mailto:hamburg.alstertal@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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