

Hamburg - Sasel

# Naturnah wohnen an der Saselbek Doppelhaushälfte mit großem Garten

VP azonosító: 26101018



VÉTELÁR: 699.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 129 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 937 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26101018 - 22393 Hamburg - Sasel**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 26101018 - 22393 Hamburg - Sasel**

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 26101018                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 129 m <sup>2</sup>               |
| Teto formája          | Konytteto                            |
| Szobák                | 5                                    |
| Hálósobák             | 3                                    |
| Fürdoszobák           | 1                                    |
| Építés éve            | 1982                                 |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 699.000 EUR                                                               |
| Ház                  | Ikerház fele                                                              |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület      | ca. 60 m <sup>2</sup>                                                     |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha     |

**VP azonosító: 26101018 - 22393 Hamburg - Sasel**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 16.06.2036    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 205.80 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | G                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2023                       |



**VP azonosító: 26101018 - 22393 Hamburg - Sasel**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 26101018 - 22393 Hamburg - Sasel**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 26101018 - 22393 Hamburg - Sasel**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26101018 - 22393 Hamburg - Sasel

## Az ingatlan





VP azonosító: 26101018 - 22393 Hamburg - Sasel

## Az ingatlan





VP azonosító: 26101018 - 22393 Hamburg - Sasel

## Az ingatlan



VP azonosító: 26101018 - 22393 Hamburg - Sasel

## Az ingatlan





VP azonosító: 26101018 - 22393 Hamburg - Sasel

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26101018 - 22393 Hamburg - Sasel**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 26101018 - 22393 Hamburg - Sasel**

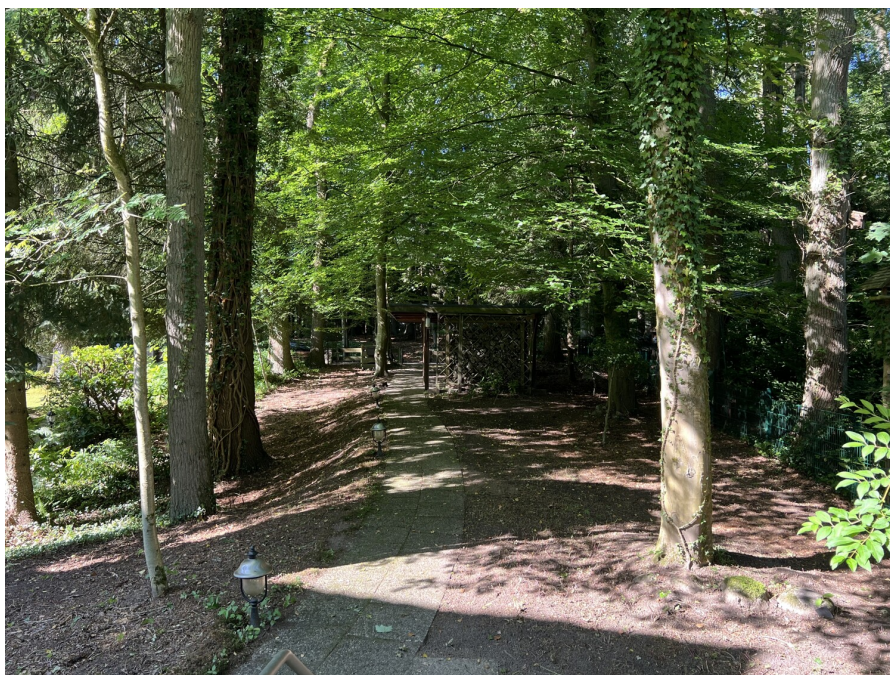
## Az ingatlan





**VP azonosító: 26101018 - 22393 Hamburg - Sasel**

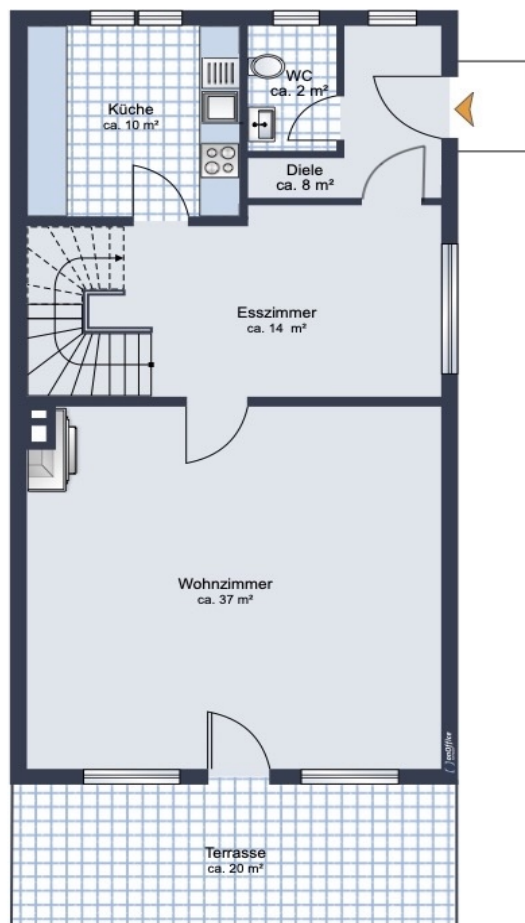
## **Az ingatlan**

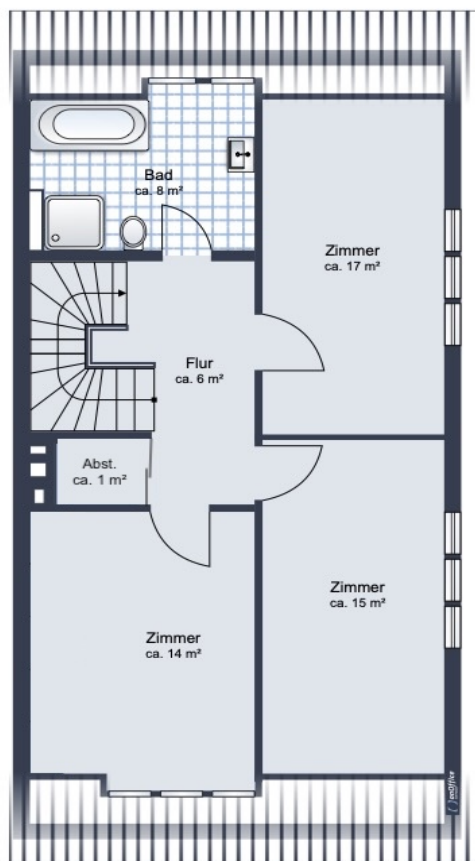




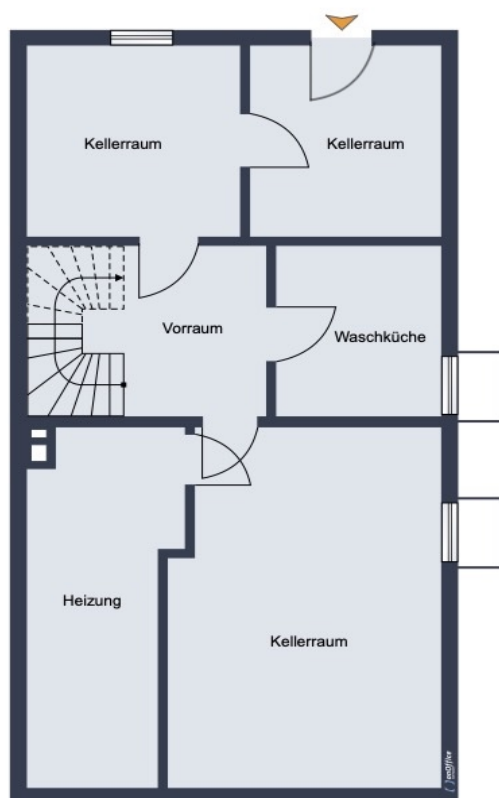
VP azonosító: 26101018 - 22393 Hamburg - Sasel

## Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26101018 - 22393 Hamburg - Sasel**

## Az also benyomás

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1982 befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Lage im beliebten Hamburger Stadtteil Sasel. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 937 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie viel Platz für Familien, Naturliebhaber und alle, die ein entspanntes Wohnumfeld schätzen.

Die Wohnfläche von ca. 129 m<sup>2</sup> verteilt sich auf das Erd- und Obergeschoss und umfasst insgesamt fünf Zimmer. Darüber hinaus stehen im Kellergeschoss und auf dem Dachboden zusätzliche Nutzflächen zur Verfügung. Der Dachboden bietet weiteres Ausbaupotenzial zu Wohnzwecken.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein großzügiges Wohnzimmer mit Kamin und direktem Zugang zur Terrasse sowie ein Esszimmer mit Platz für einen großen Tisch, an dem die ganze Familie mit Freunden zusammenkommen kann. Ergänzt wird diese Ebene durch eine Küche, eine Garderobe sowie ein Gäste-WC.

Das Obergeschoss verfügt über drei gut geschnittene Zimmer. Zudem befinden sich auf dieser Etage ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie ein praktischer Abstellraum.

Im Kellergeschoss stehen ein Heizungsraum, eine Waschküche sowie drei weitere Kellerräume zur Verfügung. Die umfangreichen Nutzflächen bieten reichlich Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Hobby-, Werkstatt- oder Lagerräume.

Ein besonderes Highlight ist das großzügige Grundstück mit seiner ruhigen Lage in unmittelbarer Nähe zur Saselbek. Die naturnahe Umgebung lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und ausgedehnten Fahrradtouren ein. Abgerundet wird das Angebot durch einen Carport für zwei PKW.

Diese großzügige Doppelhaushälfte mit viel Platz, Ausbaupotenzial und einem außergewöhnlich großen Grundstück in begehrter und naturnaher Wohnlage von Hamburg-Sasel ist ideal für Familien, die Ruhe, Natur und gleichzeitig die gute Infrastruktur des Hamburger Nordostens zu schätzen wissen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung - wir freuen uns auf Sie!



**VP azonosító: 26101018 - 22393 Hamburg - Sasel**

## Részletes felszereltség

- \* Heizungsanlage von Viessmann aus 2023
- \* Stäbchenparkett
- \* Offener Kamin
- \* Holzfenster mit Doppelverglasung
- \* Vollkeller mit Ausgang zum Garten
- \* Ausbaupotenzial Dachboden und ggf. Souterrain
- \* Carport für zwei Fahrzeuge

**VP azonosító: 26101018 - 22393 Hamburg - Sasel**

## Minden a helyszínról

Das im idyllischen Alstertal gelegene Sasel befindet sich im grünen Nord-Osten Hamburgs und gehört zu den begehrten Wohngebieten der Hansestadt.

Dieser beliebte und kinderfreundliche Stadtteil wird geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und schön angelegten Gärten. Viele Grünflächen, die Nähe zum Alsterlauf und eine gute Bus- und Bahnverbindung in die Innenstadt bieten hier viel Lebensqualität. In etwa 25 Minuten sind Sie zum Beispiel mit dem PKW am Jungfernstieg oder an der Binnenalster und können dort alle Vorzüge der Metropole Hamburg genießen.

Am Saseler Markt oder auch im nahe gelegenen Volksdorf erwartet Sie eine breite Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Dienstleistern. Zweimal wöchentlich finden hier auch jeweils beliebte Wochenmärkte statt. Alle weiteren Wünsche können im exklusiven Alstertal-Einkaufszentrum erfüllt werden, das nur wenige Minuten entfernt liegt.

Sämtliche Schulformen sowie zahlreiche Kindergärten und Kindertagesstätten sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Tennisclub, Reit- und Sportvereine sowie Musikschulen und der Golfplatz Treudelberg eröffnen Ihnen hier optimale Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und machen das tägliche Leben in diesem Stadtteil abwechslungsreich und interessant.



**VP azonosító: 26101018 - 22393 Hamburg - Sasel**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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