

Dieses Haus lässt keine Wünsche offen



Immo ID: 6219

22393 Hamburg-Sasel

Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr.	5096
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Baujahr	2002
PLZ	22393
Ort	Hamburg-Sasel
Stadtteil	Sasel
Land	Deutschland
Wohnfläche	143,00m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	515,00 m ²
Maklercourtage	6,25%
Energieeffizienzklasse	Klasse D
Energieverbrauch	103,30 kWh (m ² *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	15.06.2029
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Baujahr (laut Energieausweis)	2002

Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein im Verbund errichtetes Einfamilienhaus. Der französische Mansardstil ist absolut zeitlos und äußerst geschmackvoll.

Die massive Bauweise ist grundsolide. Die Aussenwände des Vollkellers wurden sicherheitshalber aus wasserundurchlässigem Beton (weiße Wanne) erstellt.

Die Sprossenfenster mit Holzrahmen sind selbstverständlich isolierverglast. Die Zimmertüren in allen drei Geschossen entsprechen mit den Kassetten dem Stil des Hauses.

Beheizt wird das Haus über eine Gaszentralheizung der Marke Buderus mit zentraler Warmwasserbereitung.

Für die Sicherheit sorgt eine Alarmanlage.

Der Vorgarten ist mit Granitsteinen gepflastert und bietet Stellfläche für mindestens zwei Autos. Die Beete vor dem Haus sind liebevoll angelegt, so dass bereits der erste Eindruck überzeugt.

Lage

Das Grundstück ist perfekt nach Südwesten ausgerichtet. Es befindet sich in sehr ruhiger Lage mit hervorragender Infrastruktur. Zum Saseler Markt gelangt man in ca. sieben Gehminuten. Hier findet man sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie eine Bushaltestelle der Linie 24. Die Fahrtzeit zur S-Bahn-Station Poppenbüttel beträgt lediglich sechs Minuten, zur U-Bahnstation Volksdorf der Linie U1 zehn Minuten. Das bekannte Alstertal-Einkaufszentrum ist am S-Bahnhof Poppenbüttel gelegen und somit auch mit dem Bus oder Fahrrad bestens erreichbar.

Die Grundschule Redder liegt nur ca. 10-12 Gehminuten entfernt und das Gymnasium Oberalster ist in ca. 10 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen. Weitere Gymnasien und Stadtteilschulen sind ebenfalls nicht weiter als 15 Minuten Radweg entfernt.

Sasel ist ein bevorzugter Villenvorort des bekannten Hamburger Alstertals mit hervorragenden Freizeit- und Sportmöglichkeiten.

Ausstattung

Die Ausstattung des Hauses ist hochwertig, geschmackvoll, zeitlos und äußerst gepflegt. Durch die Ausrichtung handelt es sich um ein sehr helles und freundliches Haus. Über die überdachte Eingangstür betritt man das Objekt in die geräumige Diele, die eine Nische für Garderobe (Einbauschränk) beinhaltet. Die Küche zur Rechten ist hell, gepflegt und bietet Platz für einen zusätzlichen Essplatz. Zur Linken befindet sich ein Duschbad, welches ebenfalls hell gestaltet und durch die Ausrichtung nach Süden sehr gut belichtet ist. Das derzeitige Esszimmer kann bei Bedarf als Arbeits- oder Gästezimmer umgewandelt werden, da das Wohnzimmer mit ca. 37 m² ausreichend Platz für einen Wohn- und einen Essbereich bietet. Von hier gelangt man auf die nach Südwesten gelegene Terrasse, die über eine Markise verfügt. Der Garten wird nicht durch Bäume beschattet und durch die große Rasenfläche erscheint der Garten größer, als die eigentliche Fläche vermuten lässt. Im hinteren Teil befindet sich ein Gartenhaus. Die akkurat geschnittenen Hecken bieten einen optimalen Sichtschutz zu den Nachbarn.

Das Obergeschoss besticht durch seine Deckenhöhe, da auf den Einbau einer Zwischendecke zum Dach verzichtet wurde. Dies verleiht den Räumen noch mehr Großzügigkeit. Sollte Bedarf an vier Schlafzimmern im Obergeschoss bestehen, ließe sich das ca. 23 m² große Elternschlafzimmer selbstverständlich ohne großen Aufwand auch in zwei Zimmer umwandeln. Das Badezimmer verfügt neben Toilette und Waschbecken über eine geräumige Dusche und eine Eckbadewanne.

Selbst der Keller lässt keine Wünsche offen. Fast alle Räume sind mit Heizkörpern versehen. Hier befindet sich ein Hobbyraum, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet, sowie Abstellräume, der Heizungskeller und die Waschküche.

Bildergalerie

Ansicht



Wohnzimmer



Esszimmer



Küche



Duschbad



Treppe



Schlafzimmer



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Vollbad



mit Dusche



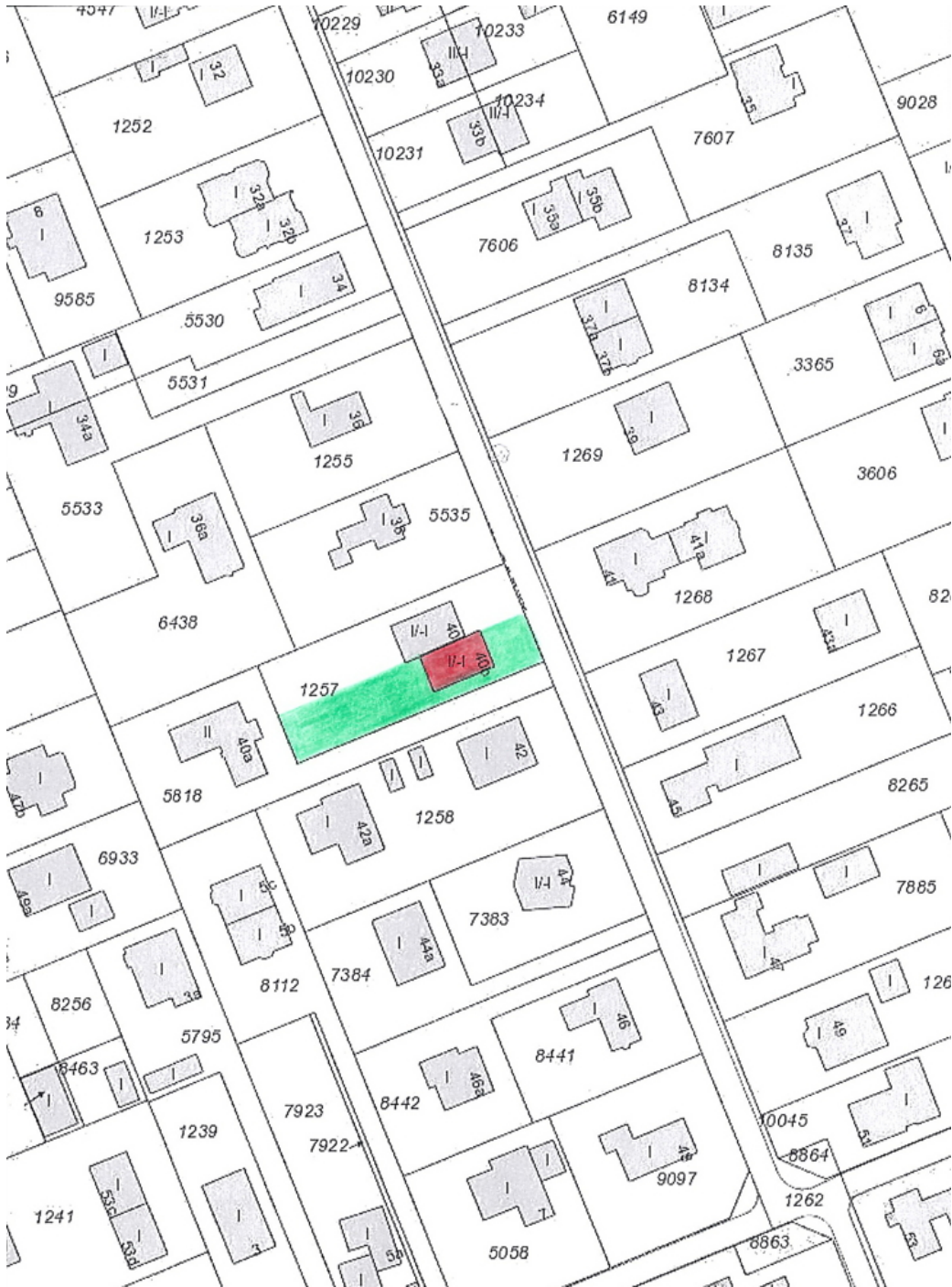
Gartenansicht



Terrasse und Garten



Lageplan



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Keller





Tel.: 040 636463-0

E-Mail: [info\(at\)witthoeft.com](mailto:info(at)witthoeft.com)

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.