



## modernes Mollwitzhaus in ruhiger Lage

Immo ID: 7527

22393 Hamburg-Sasel

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	5751
Objektart	Haus
Objektyp	Einfamilienhaus
Baujahr	2006
PLZ	22393
Ort	Hamburg-Sasel
Stadtteil	Sasel
Land	Deutschland
Wohnfläche	150,00m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	Stellplatz: Anzahl 3
Grundstücksgröße	430,00 m <sup>2</sup>
Maklercourtage	3,15%
Energieeffizienzklasse	Klasse C
Energieverbrauch	79,30 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	11.05.2033
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Baujahr (laut Energieausweis)	2006

## Beschreibung

Das moderne Einzelhaus befindet sich auf einem 430 m<sup>2</sup> großen Grundstücksanteil und wurde im Jahr 2006 in massiver Bauweise von der Firma Mollwitz errichtet. Es ist voll unterkellert mit einer Deckenhöhe von über 2,50 Meter und wird zum Teil mit Tageslichtfenster als Souterrain genutzt. Der Keller wurde im unteren Bereich als weiße Wanne (wasserundurchlässiger Beton), weiter oben mit Kalksandstein gebaut und mit schwimmendem Estrich versehen, um einen vollwertigen Wohnraum zu schaffen. Auch eine Ringdrainage ist vorhanden und die Kelleraußenwände sind neben der üblichen Abdichtung mit einer Dämmung versehen.

Beheizt wird das Gebäude über eine Gaszentralheizung. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlage. Leerrohre für Solar- oder Photovoltaik sind bereits eingebaut. Die isolierverglasten Fenster mit Kunststoffrahmen sind abschließbar.

Das Grundstück ist über ein elektrisches Tor zugänglich. Auf dem Grundstück befinden sich zwei Carports, ein Gartenhaus sowie ein Fahrradunterstand. Der wunderschön angelegte und eingewachsene Garten punktet mit seiner optimalen Südwest-Ausrichtung.

## Lage

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger und sehr gefragter Wohnlage im Hamburger Stadtteil Sasel. Gerade bei Familien ist dieses Wohngebiet mit seiner aufgelockerten Bebauung und vielen Grünflächen sehr beliebt. Es besteht eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die nächste Bushaltestelle, mit Anschluss zur S-Bahn Wellingsbüttel, ist in wenigen Minuten erreichbar.

Von dort gelangen Sie in ca. 25 Minuten in die Hamburger Innenstadt und in ca. 15 Minuten zum Hamburger Flughafen. Kindergärten sowie sämtliche Schulformen befinden sich in der unmittelbaren Umgebung wie z.B. die Grundschule Hasenweg, das Gymnasium Grootmoor oder die Irene-Sendler-Stadteilschule in Wellingsbüttel. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, wie der Saseler Wochenmarkt, das AEZ (Alstertal Einkaufszentrum), Post, Banken und Ärzte sind sehr gut erreichbar. Ein hoher Freizeitwert ist durch das nahe gelegene Naturschutzgebiet Volksdorfer Teichwiesen sowie die Berner Au gegeben. Im weiteren Umfeld befinden sich weitere Naherholungsgebiete sowie zahlreiche Sportmöglichkeiten (Hockey, Tennis, Golf und Reiten).

## Ausstattung

Das Haus wurde bei der Errichtung sehr hochwertig und geschmackvoll ausgestattet und entspricht dem heutigen Zeitgeist. Die großzügige Eingangsdiele sowie die Küche und das Duschbad sind mit anthrazitfarbenen Keramikfliesen in Granitoptik ausgelegt, der Wohnbereich mit geöltem Eichenparkett.

Ein großer Schrank in der Diele bietet viel Stauraum. Das Duschbad sowie das Vollbad im Obergeschoss sind mit weißen Wandfliesen und Sanitärobjekten ausgestattet und verfügen über eine zusätzliche Fußbodenheizung. Die Einbauküche der Marke ALNO mit weißen Hochglanzfronten und einer Arbeitsplatte aus geöltem Vollholz ist hochwertig ausgestattet. Von der Küche sowie vom Wohnbereich gelangt man auf die ca. 30 m<sup>2</sup> Holzterrasse aus Bangkirai, die perfekt nach Südwesten ausgerichtet ist.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer mit Sisal-Bodenbelag, Telefon/LAN-Anschluss sowie ein geräumiges Vollbad. Die Kinderzimmer sind freundlich und hell, da sie über Fenster zu zwei Seiten verfügen. Der Dachboden mit sehr viel Stauraum ist über eine ausziehbare Monarchtreppe zu erreichen.

Im Untergeschoss dieses Hauses befindet sich neben dem Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner, drei weitere Räumlichkeiten mit ausreichend Abstellmöglichkeiten. Darunter ein ca. 32 m<sup>2</sup> großes und beheiztes Souterrainzimmer mit Telefon/LAN-Anschluss, welches aufgrund der angenehmen Deckenhöhe ideal als Hobby-/Arbeitszimmer genutzt werden kann.

Sind Ihnen folgende Ansprüche an Ihr neues Zuhause wichtig?

- Ø ruhige Südwestlage mit einem nicht einsehbaren Garten
- Ø optimale und großzügige Raumnutzung
- Ø hochwertige Ausstattung und Wärmedämmung

Dann sollten Sie einen individuellen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren. Das Objekt wird Sie auf jeden Fall überzeugen!



## Bildergalerie



Ihr Ansprechpartner

Claudia Witthöft

Tel.: 040 - 63 64 63 69

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