



solides Backsteinhaus in ruhiger Lage

Immo ID: 7915

22159 Hamburg-Sasel

Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr.	5945
Objektart	Haus
Objektyp	Einfamilienhaus
Baujahr	1938
PLZ	22159
Ort	Hamburg-Sasel
Stadtteil	Sasel
Land	Deutschland
Wohnfläche	110,00m ²
Anzahl Zimmer	5
Grundstücksgröße	480,00 m ²
Kaufpreis	495.000,00 €
Maklercourtage	3,15%
Energieeffizienzklasse	Klasse G
Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gültig bis	24.06.2024
Baujahr (laut Energieausweis)	1938

Beschreibung

Das Einfamilienhaus wurde 1938 in massiver Bauweise errichtet. Das Gebäude steht auf einem insgesamt 1.236 m² großen Grundstück, von dem ein Anteil von ca. 485 m² nach der Teilung diesem Haus zugeordnet werden sollen. Die Außenwände bestehen aus Rotklinker. Die vorhandene Luftschicht von ca. 8,5 cm im Aussenmauerwerk wurde 2008 mit einer Einblasdämmung versehen. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Gas-Brennwerttherme (Bj. 2018). Die Warmwasserbereitung erfolgt ebenfalls über die Heizungsanlage. Die Holzfenster des Hauses sind zu einem Teil 2008 ausgetauscht worden; z.T. sind die Fenster noch mit einer Einfachverglasung versehen. Direkt an das Gebäude angrenzend befindet sich eine Garage, die für die rückwärtige Neubebauung verpflichtend abgerissen werden muss. Die Kosten tragen die Käufer dieses Hauses. Das Objekt verfügt über eine Terrasse, die nach Südosten ausgerichtet ist.

Die Werte des Energieausweises sind oben aufgeführt. Würde ein Verbrauchsausweis erstellt werden, wäre die Energieeffizienzklasse im Bereich D/E (ca. 140 KW).

Lage

Das Objekt befindet sich im familienfreundlichen Stadtteil Sasel. Hohes Freizeitangebot durch die unmittelbar angrenzenden Erholungsgebiete, wie z.B. Berner Wald, Teichwiesen und Berner Au einerseits und dem reichhaltigen Angebot an Sportmöglichkeiten (Tennis, Reiten usw.) andererseits sind in der Umgebung vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind binnen weniger Minuten mit dem Auto am Saseler Markt bzw. in Volksdorf oder Berne erreichbar. Schulen aller Art sind vielfältig vorhanden. Mit der Buslinie 168 gelangt man zu den U-Bahnstationen Berne und Farmsen sowie zu der S-Bahnstation Wellingsbüttel. Die Hamburger Innenstadt erreichen Sie mit dem Auto in etwa 25 Minuten.

Ausstattung

Grundsätzlich wurde das Objekt stets gut instandgehalten. Sowohl die Heizung als auch die elektrische Verteilung sind auf einem neueren Stand. Ein neuer Eigentümer würde sicher eine komplette Renovierung vornehmen.

Im Erdgeschoss befand sich früher die Küche im derzeitigen Ess-/Kaminbereich, so dass sich hier voraussichtlich ohne großen Aufwand eine geräumige Wohnküche realisieren ließe. Die Fußböden wurden zum größten Teil mit Teppichauslegeware versehen, darunter befindet sich im Erdgeschoss zum Teil Dielenfußboden oder Terrazzo, im Obergeschoss ausschliesslich Dielen.

Im Keller sind die Räume überwiegend beheizt. Ein Raum wurde wohnlich ausgestattet und lässt sich als Gästezimmer oder Homeoffice nutzen. Eine Außentreppe zum Garten ist vorhanden.

Der Dachboden ist sehr geräumig und bietet Platz für weiteren Wohnraum.



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.