



## solides Backsteinhaus mit zusätzlichem Bauplatz für ein Doppelhaus

Immo ID: 7919

22159 Hamburg-Sasel

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	5947
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Baujahr	1938
PLZ	22159
Ort	Hamburg-Sasel
Stadtteil	Sasel
Land	Deutschland
Wohnfläche	115,00m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Grundstücksgröße	1.236,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	965.000,00 €
Maklercourtage	3,15%
Energieeffizienzklasse	Klasse G
Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gültig bis	24.06.2024

## Beschreibung

Das Einfamilienhaus wurde 1938 in massiver Bauweise errichtet.

Das Gebäude steht auf einem insgesamt 1.236 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Auf dem rückwärtigen Grundstücksteil ist die Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses oder eines Doppelhauses möglich.

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 abgerissen werden müsste. 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 in der Umgebung vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind binnen weniger Minuten mit dem Auto am Saseler Markt bzw. in Volkssdorf 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 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.

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.