

## Modernisiertes Haus in perfekter Lage!



Immo ID: 7945

22395 Hamburg-Sasel/Poppenbüttel

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	5960
Objektart	Haus
Objektyp	Einfamilienhaus
Baujahr	1953
PLZ	22395
Ort	Hamburg-Sasel/Poppenbüttel
Stadtteil	Sasel
Land	Deutschland
Wohnfläche	110,00m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	668,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	745.000,00 €
Maklercourtage	3,15%
Energieeffizienzklasse	Klasse F
Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gültig bis	02.08.2034
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas

## Beschreibung

Das Ursprungsbaujahr des Hauses ist laut Eigentümern 1948. Voraussichtlich wurde es jedoch Anfang der 50er Jahre erbaut. Vor 19 Jahren wurde das Haus erweitert und dann schrittweise grunderneuert.

2005 wurde das Erdgeschoss durch einen Anbau und eine große Terrasse erweitert, der Keller von außen neu abgedichtet sowie alle Holzfenster erneuert. Ebenfalls wurde die Ölheizung durch eine Gas-Niederbrennwertheizung ersetzt. Auch Badezimmer und Küche sind aus dieser Zeit.

2008 wurde das Garagendach neu eingedeckt.

2014 erhielt das Haus ein komplett neues Dach inkl. entsprechender Dämmung. Die Gaube und die Dachflächenfenster wurden erneuert und der Dachboden von innen mit Holz verkleidet, um ihn als Stauraum besser nutzen zu können.

2018 fand dann eine Komplettanierung des Kellers im Innenbereich statt. Der Putz wurde erneuert, der Boden isoliert und mit neuem Estrich und anthrazitfarbenen Fliesen versehen. Auch wurde eine Be- und Entlüftung installiert.

Somit ist das Haus technisch in einem hervorragenden Zustand.

Der derzeitige Gasverbrauch für Heizung und Warmwasser beläuft sich auf knapp 20.000 kWh p.a., was eine Energieeffizienzklasse E (150 kWh) entspricht.

Ein zweites Badezimmer kann problemlos im Obergeschoss eingebaut werden, da alle Anschlüsse hierfür bereits in der Wand vorhanden sind.

Über dem Anbau im Erdgeschoss bietet sich Erweiterungspotential im Obergeschoss, das bisher nicht genutzt wurde. Die statischen Voraussetzungen wurden bereits beim Anbau 2005 berücksichtigt.

## Lage

Das hier zum Verkauf stehende Einfamilienhaus befindet sich in wirklich traumhafter Ideallage, im Grenzbereich der Hamburger Stadtteile Poppenbüttel und Sasel. Es liegt nur ca. 5-10 Gehminuten entfernt vom S-Bahnhof Poppenbüttel, vom Alstertal-Einkaufszentrum sowie vom Alsterwanderweg. Gleichzeitig liegt es in einer sehr ruhigen Wohnstraße mit aufgelockerter Bebauung, hohem Prestige und vielen Grün- und Naherholungsflächen in der Umgebung. Zur Rückseite, nach Westen, grenzt das Grundstück an einen weitläufigen, bewaldeten Grünstreifen. Die Kita und die Grundschule Alsterredder sowie das Gymnasium Oberalster sind ebenfalls lediglich in fünf Minuten zu Fuß zu erreichen. Der Helmut-Schmidt-Flughafen ist ca. 15 Fahrminuten mit dem Auto entfernt.

## Ausstattung

Die Ausstattung des Hauses wurde, wie auch die oben beschriebene Substanz, von den derzeitigen Eigentümern komplett erneuert. Das Badezimmer und die Küche sind komplett in weiß gehalten. Die wunderschönen breiten Dielen aus Redpine wurde nach dem Anbau verlegt. In den übrigen Zimmern im Erd- und Obergeschoss befindet sich noch das ursprüngliche, liebevoll aufgearbeitete Escheparkett. Im Flur und im Badezimmer befindet sich der original Terrazzoboden, der professionell aufgearbeitet wurde. Auch unter dem Parkett im Schlafzimmer liegt der aufgearbeitete Terrazzoboden.

Im Wohnbereich genießt man durch die bodentiefe Fensterfront den Blick in den traumhaften Garten. Alle Elemente sind zu öffnen. Auch die Fenster der offenen Küche blicken in den Garten.

Die Zimmer im Obergeschoss haben durch das Entfernen der Abseiten und dem Einbau der großen Dachflächenfenster vor wenigen Jahren noch einmal an Großzügigkeit und Helligkeit gewonnen und bieten einen herrlichen Blick in den Garten. Im Obergeschoss sind bereits alle Leitungen vorhanden, um ein weiteres Badezimmer einzubauen.

Die drei Räume im Keller bieten sehr viel Abstellfläche. Durch die Sanierung von Außen und Innen sind diese eine attraktive Alternative für Lagerzwecke. Hier befindet sich auch eine Außentreppe in den Garten.

Neben dem Gartenhäuschen bietet die Garage im hinteren Bereich weitere Abstellfläche für Gartengeräte und Fahrräder.

Der nach Westen ausgerichtete Garten ist ein Traum. Von der großen Terrasse mit Granitbelag genießt man den Blick in den Garten und den dahinterliegenden, bewaldeten Grünstreifen. Er ist nicht einsehbar und pflegeleicht angelegt. Die Terrasse ist zum Teil überdacht, so dass z.B. Gartenmöbel geschützt stehen.

## Bildergalerie

### Ansicht



## Eingangsdiele



## Badezimmer



## Wohn-/Esszimmer



## Wohn-/Essbereich



## Küche



## Arbeitszimmer



## Schlafzimmer



## Flur oben (Badeinbau möglich)



## Kinderzimmer



## Kinderzimmer



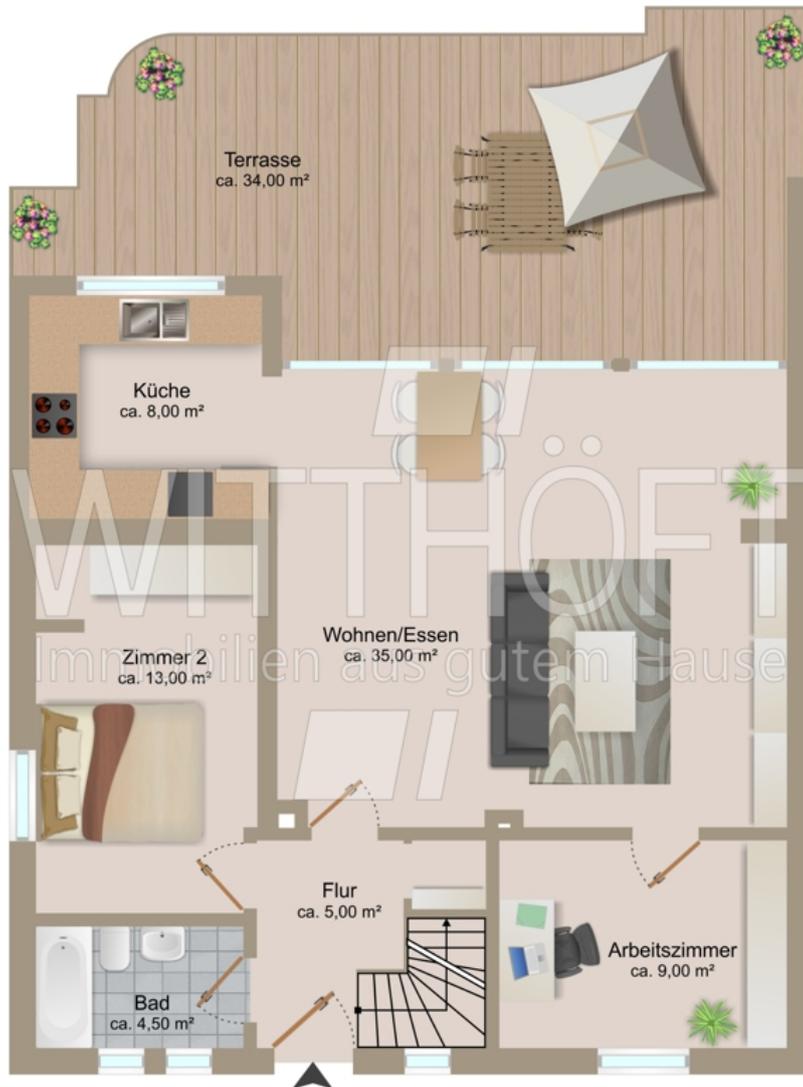
## Rückansicht



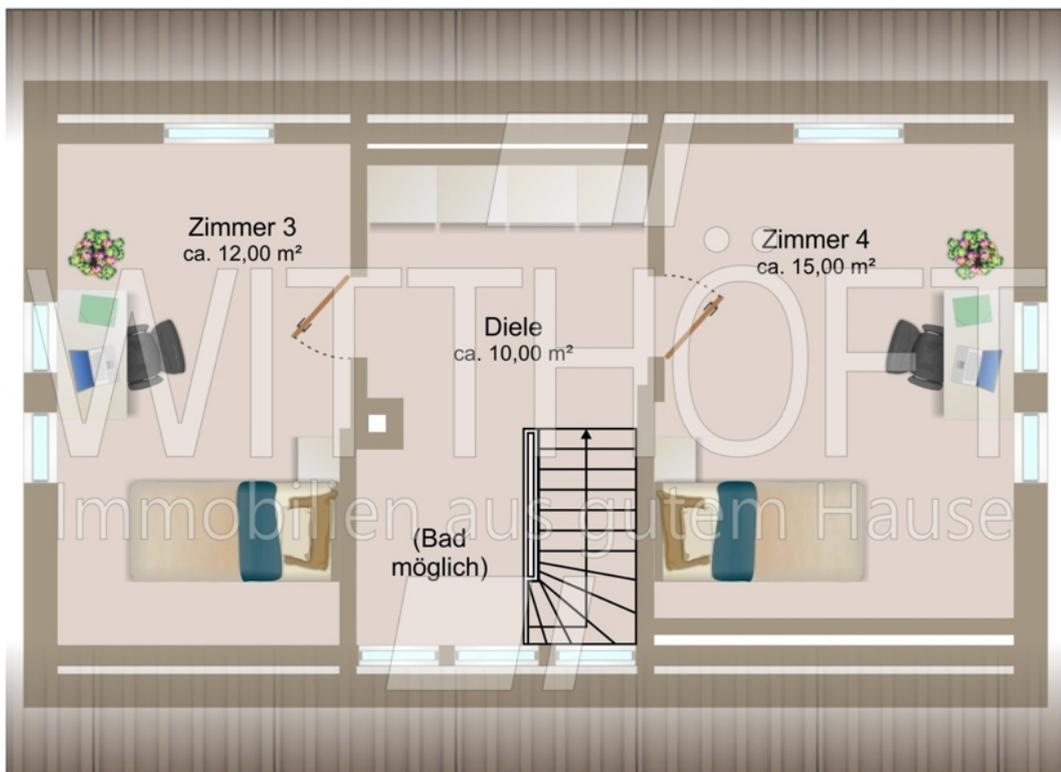
## Garten



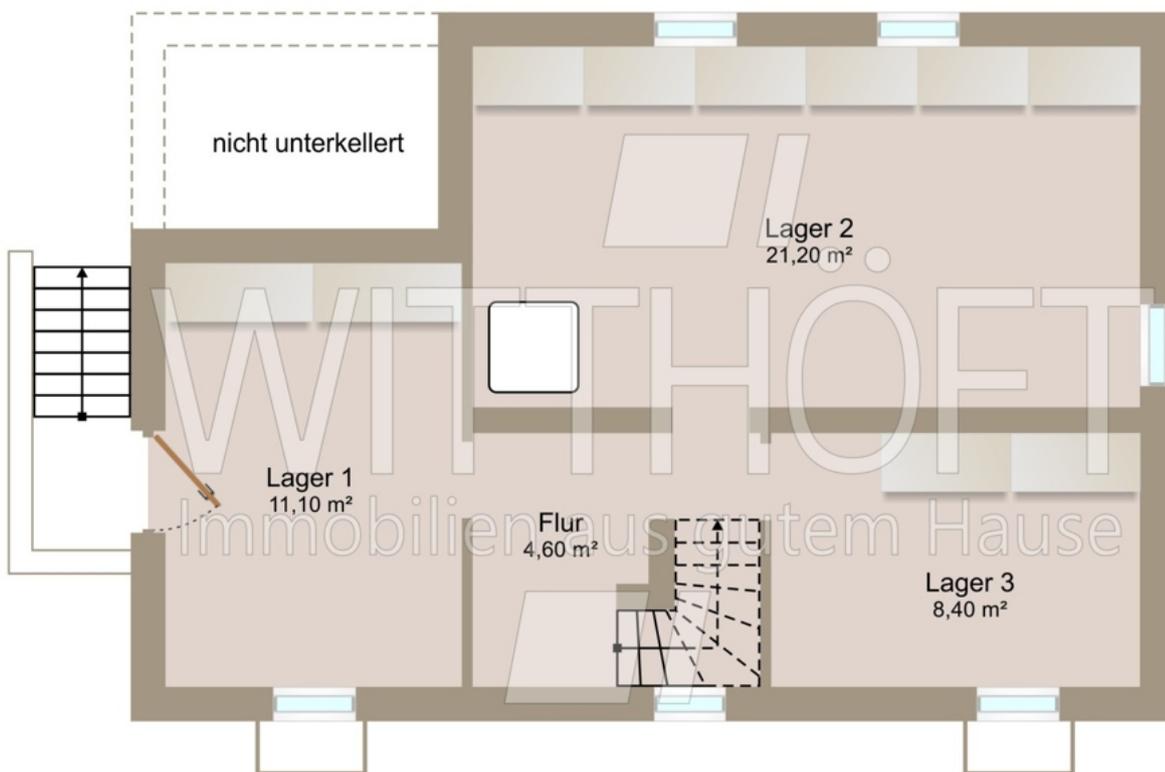
# Grundriss Erdgeschoss



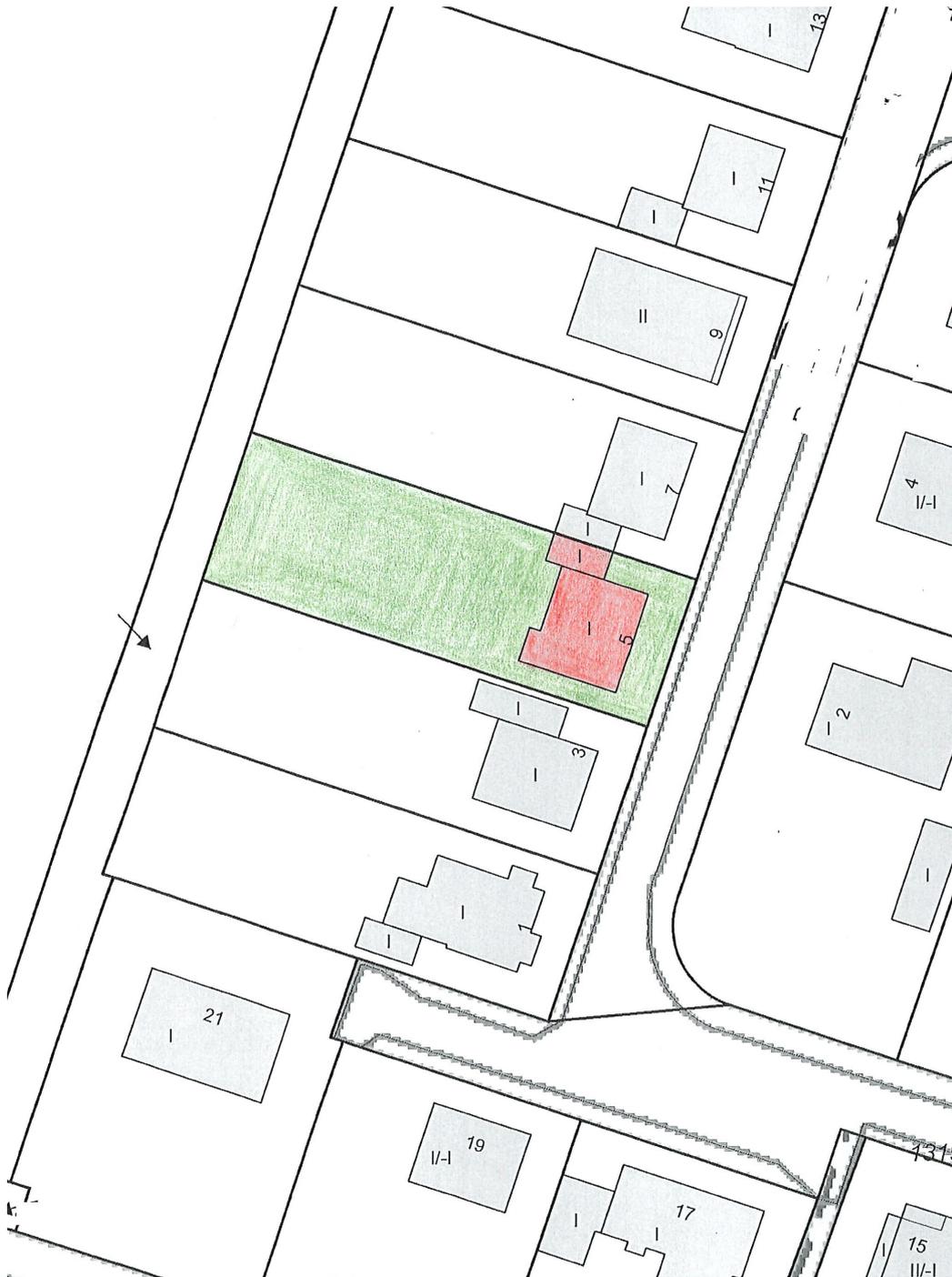
# Grundriss Obergeschoss



# Grundriss Keller



# Lageplan





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.