

## Endreihenhaus mit viel Potenzial!



Immo ID: 8063

22393 Hamburg / Sasel

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	6019
Objektart	Haus
Objektyp	Reihenend
Baujahr	1956
PLZ	22393
Ort	Hamburg / Sasel
Stadtteil	Sasel
Land	Deutschland
Wohnfläche	65,45m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	416,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	390.000,00 €
Maklercourtage	3,15%
Energieeffizienzklasse	Klasse G
Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gültig bis	13.01.2035
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Oel

## Beschreibung

Im Jahre 1956 wurde dieses Endreihenhaus in massiver Bauweise mit Vollkeller, zwei Vollgeschossen und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss errichtet. Das Dachgeschoss wurde nachträglich ausgebaut und so weitere Nutzfläche geschaffen. Beheizt wird die Immobilie über eine Ölzentralheizung (Fabrikat Sieger /Bj. 1990). Der Öltank befindet sich im Vorgarten. Die Warmwassererzeugung erfolgt ebenfalls über die Heizungsanlage. Die Kunststofffenster des Hauses sind isolierverglast und wurden im Jahre 2012 erneuert. Elektrische Außenjalousien sind im Erd- und Obergeschoss vorhanden. Das 416 m<sup>2</sup> große Grundstück ist liebevoll angelegt, vollständig eingefriedet und von der Straße der Siedlung elegant abgewandt. Der Garten ist nach Südwesten ausgerichtet. Ebenfalls auf dem Grundstück befindet sich ein kleines Gartenhäuschen.

Angaben zum Energieausweis:  
B-Öl-281,9 kWh-G

## Lage

Dieses Endreihenhaus befindet sich in einer beliebten Wohnlage im Hamburger Alstertal, im Stadtteil Sasel. Die Nachbarschaftsbebauung ist durch eine Vielzahl an Einfamilien-/Reihenhäusern und Doppelhäusern geprägt. In rund 15-20 Minuten kann fußläufig das Wellingsbüttler Zentrum erreicht werden. Hier befinden sich diverse Einzelhandelsgeschäfte, Supermarkt, Bäcker, Restaurants sowie der wöchentlich stattfindende Wochenmarkt. Hier befindet sich auch die S-Bahn Station Wellingsbüttel, die durch eine Buslinie in nur wenigen Fahrminuten erreicht werden kann. Schulen aller Art (Gymnasium Grootmoor, die Stadtteilschule ISS und zwei Grundschulen) und eine Vielzahl an Kindergärten sind bequem zu erreichen.

## Ausstattung

Das hier zum Verkauf stehende renovierungsbedürftige Endreihenhaus verfügt über eine Wohnfläche von rund 65,45 m<sup>2</sup>. Eine weitere Nutzfläche (ca. 55 m<sup>2</sup>) im Keller und ein ausgebauten Dachgeschoss (ca. 25 m<sup>2</sup>) stehen zur Verfügung. Der helle Eingangsbereich verbindet sämtliche Räumlichkeiten miteinander. Das Gäste-WC wurde zwischenzeitlich erneuert. Die Küche verfügt über ein vollständiges Einbauprogramm und bietet ausreichend Platz für Abstell- und Arbeitsfläche. Im Wohn- und Essbereich entsteht ein hervorragendes Ambiente durch die Kombination aus einer angenehmen Raumgröße, großen Fensterfronten und dem Blick in den Garten. Vom Wohnzimmer aus kann der nachträglich angebaute Wintergarten betreten werden. Die Terrasse und der Garten sind nach Südwesten ausgerichtet. Der Garten bietet viel Platz zum Verweilen an. Durch den idealen Zuschnitt des Erdgeschosses wird ein familiäres Miteinander gewährleistet. Über eine geschlossene Holzterrasse wird das Obergeschoss des Endreihenhauses erreicht. Ein helles, geräumiges Kinderzimmer sowie ein Duschbad stehen hier zur Verfügung. Im ausgebauten Dachgeschoss, welches ebenfalls über eine feste Holzterrasse begehbar ist, befindet sich ein sehr geräumiges Elternschlafzimmer. Insgesamt handelt es sich um ein gut geschnittenes Endreihenhaus in zentraler, familiengerechter Lage!

Sollten Sie also folgende Ansprüche an Ihr neues Zuhause richten,

- Øfamilienfreundliche Lage
- Øhelle Räume durch großzügige Fensterfronten
- Øgeräumige Zimmer
- Øpflegeleichtes Grundstück

sollten Sie einen individuellen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren. Das Objekt wird Sie überzeugen!

## Bildergalerie

### Hausansicht

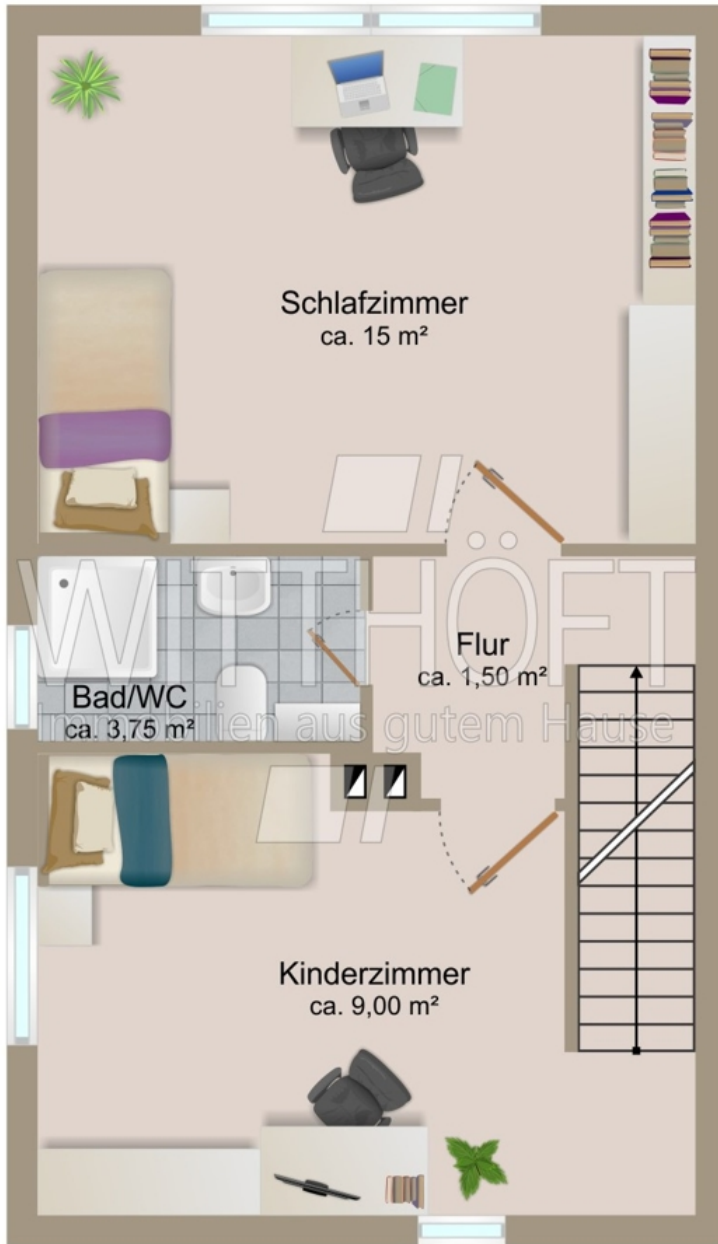




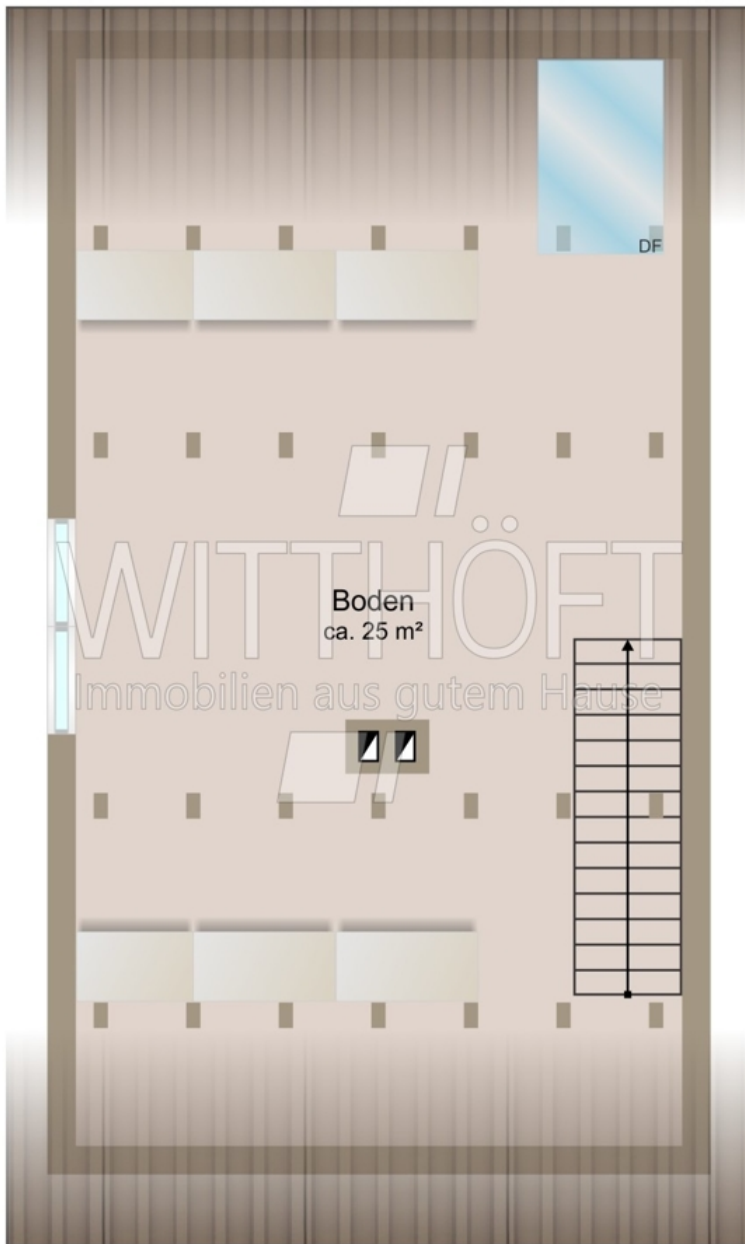
# Erdgeschoss



# 1. Obergeschoss

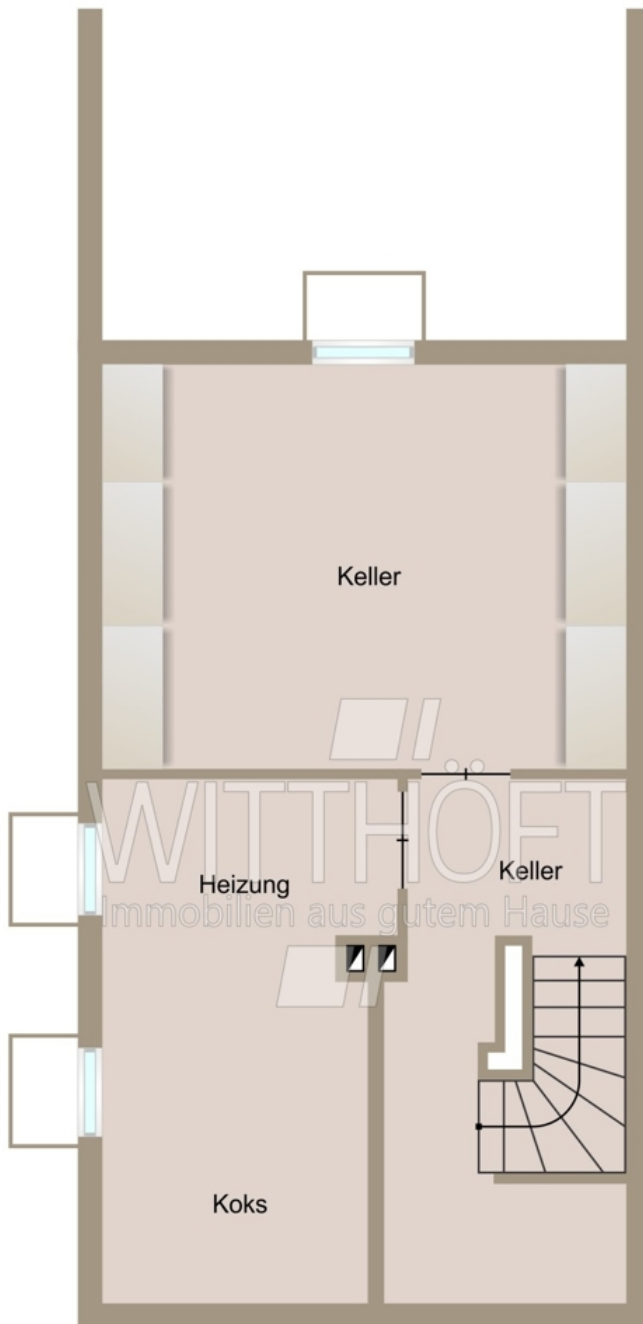


# Dachgeschoss





# Keller



## Eingangsbereich



## Wohn- und Essbereich





## Wohnbereich



## Wintergarten



# Küche





Gäste WC



## Schlafzimmer



## Kinderzimmer





## Dachboden



## Duschbad

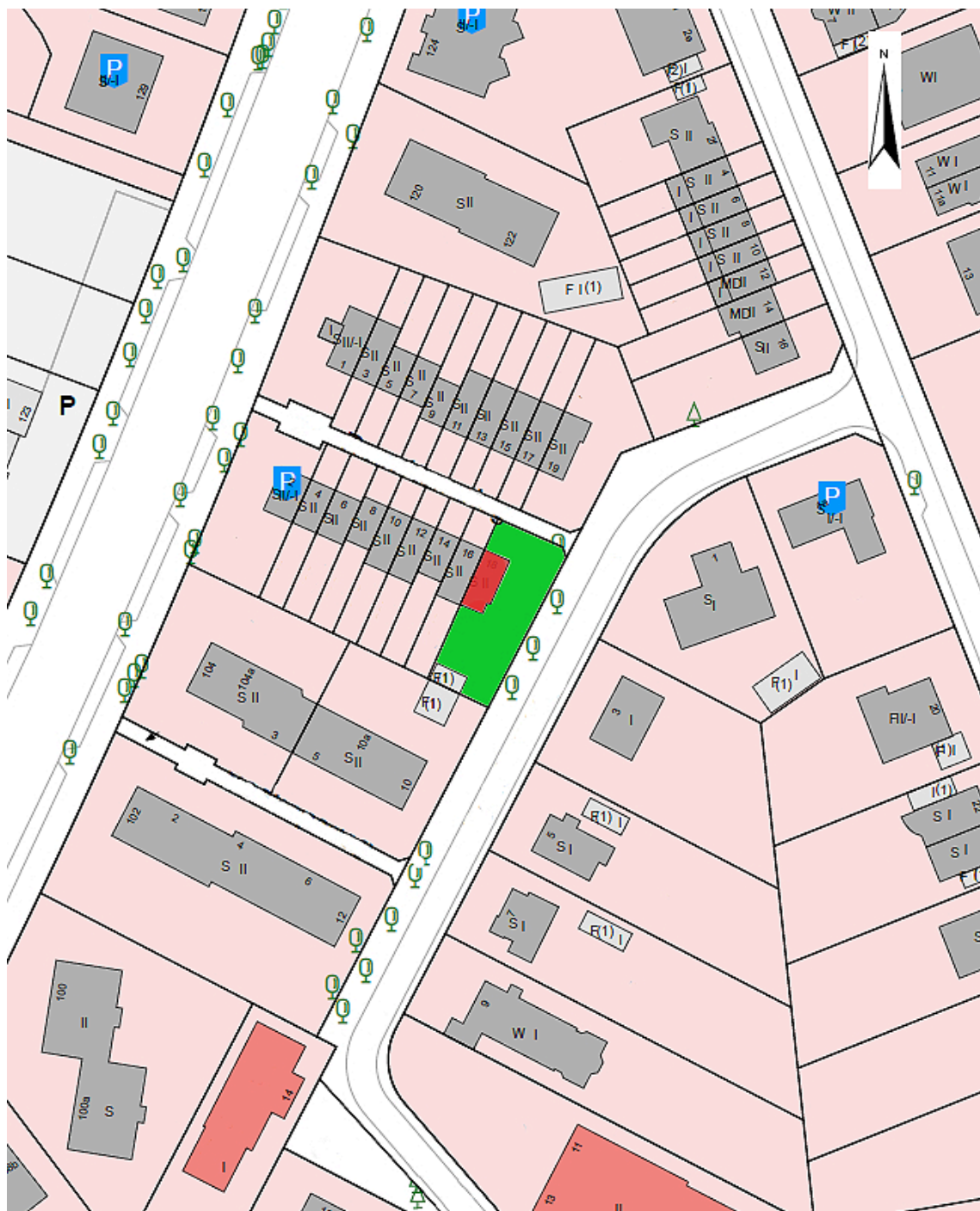


Hausansicht hinten





# Flurkarte







Ihr Ansprechpartner

Sara Dottorini

Tel.: 040 - 63 64 63 57

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