WITTHÖFT
Immobilien aus gutem Hause

Juwel im Alstertal – repräsentatives Villenanwesen auf Traumgrundstück!

Immo ID: 6327

22395 Hamburg-Sasel

Deutschland

WITTHÖFT
Immobilien aus gutem Hause

Daten im Überblick

ImmoNr.	5150
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Baujahr	2009
PLZ	22395
Ort	Hamburg-Sasel
Stadtteil	Sasel
Land	Deutschland
Wohnfläche	588,00m²
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Badezimmer	5
Stellplätze	Stellplatz: Garage Anzahl 3
Grundstücksgröße	1.472,00 m²
Maklercourtage	6,25%
Energieeffizienzklasse	Klasse A
Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gültig bis	02.08.2018
Heizungsart	Zentral, Fussboden
Befeuerung	Gas, Solar

Beschreibung

Dieses freistehende, luxuriöse Anwesen wurde im Jahre 2008/2009 in erstklassiger Bauweise errichtet und wird höchsten Wohnansprüchen gerecht. Auf insgesamt 588 m² Wohn- und Nutzfläche wurde ein bemerkenswertes und imposantes Raumkonzept erschaffen, welches - geprägt von technischen Highlights und hochwertigen Materialien - keine Wünsche an modernsten Wohnkomfort offen lässt. Das gesamte Gebäude ist vollunterkellert und verfügt über Erd- und Obergeschoss sowie ausgebautem Dachboden. Eine völlig autarke Einliegerwohnung ist im Kellergeschoss inkludiert, welche sich ausgezeichnet als Au-Pair- oder Büroeinheit eignet. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt vom Keller aus über eine moderne Gaszentralheizung mit solarunterstützter Warmwasseraufbereitung, welche im Erd- und Dachgeschoss sowie sämtlichen Bädern als Fußbodenheizung ausgeführt ist. Ebenfalls befindet sich im Keller eine opportune zentrale Staubsaugeranlage für das gesamte Gebäude. Eine automatische Be- und Entlüftungsanlage, eine intelligente Home-Steuerung via IPad sowie eine Alarmanlage sind selbstverständlich vorhanden. Im Einklang zur hellen Putzfassade wurden sämtliche Fenster- und Terrassentürlelemente durch hochwertige Holzfenster in anthrazitfarbener Prägung mit höchster Wärmeschutzverglasung - im Schlafbereich mit elektrischen Rollläden versehen - versehen. Die Dacheindeckung erfolgte mit Tonschiefer. Das 1.472 m² große Grundstück ist liebevoll mit großer Rasenfläche und einer aufwendigen Terrassenanlage angelegt. Auf dem vorderen Grundstücksteil finden Sie, neben einem opulenten Vorplatz, ein Garagenhaus - im Dach ausgebaut als Abstellfläche - für 3 Fahrzeuge. Eine Staubsaugeranlage sowie die Vorrichtung für eine E-Auto-Ladestation sichern Ihnen wahren Luxus. Das Zufahrtstor sowie die Eingangspforte sind selbstverständlich elektrisch bedienbar sowie kameraüberwacht. Auch die Sicherung des Gebäudes durch ein modernes Alarmsystem ist gegeben.
Energieausweis: B-Gas-51,70 kWh

Lage

Dieses herrschaftliche Anwesen befindet sich in einer absolut ruhigen Anliegerstraße von Hohensasel, unweit des Alsterlaufes. Dieses äußerst begehrte Wohngebiet im Hamburger Alstertal wird geprägt von einer adäquaten Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit ansprechenden Grundstücken, eingebettet von Naturschutzgebieten und weitläufigen Wanderwegen entlang der Alster. Ebenso bestechend ist die kurze Entfernung (ca.15 Min. Fußweg) zum S-Bahnhof Poppenbüttel sowie dem überregional bekannten Alstertal-Einkaufs-zentrum. Darüber hinaus finden Sie hier ein ausgezeichnetes Nahversorgungsangebot, diverse Ärzte sowie eine excellente Auswahl an gehobener Gastronomie sowie malerisch gelegener Restaurants. Sportmöglichkeiten wie Reiten, Tennis, Golf am Treudelberg machen das Wohnen in dieser attraktiven Lage lebenswert. Das Gymnasium Oberalster, die Grundschule Alsterredder, der an die Schule angrenzende Kindergarten sowie die Sportplätze des TSV Sasel sind fußläufig zügig zu erreichen.

Ausstattung

Die Kombination aus zeitloser Eleganz, vielen technischen Raffinessen in High-End-Ausführ-
ung sowie einem herausragenden Raumangebot mit bestmöglicher Belichtung garantieren einen außergewöhnlichen Wohnkomfort. Das ausgedehnte Entrée empfängt Sie modern gestaltet mit einer geschmackvollen Flock-Samt-Tapete und hierzu passenden dunklen Fussbodendielen und bietet Ihnen einen praktischen Haushaltsraum, eine begehbare Garderobe, ein Gäste-WC/Duschbad sowie ein großzügiges Arbeitszimmer. Im weiteren Verlauf der Diele gelangen Sie in den exklusiven und offen strukturierten Wohn- und Essbereich mit nahezu ca. 140 m² Wohnfläche. Lassen Sie sich beeindrucken von vielen Highlights wie z. B. ein ausgereiftes Soundsystem, spezielle Lichtakzente durch LED-Aluprofile und eine umlaufende Stuckleiste mit indirekter Beleuchtung. Ein "doppelter Blickfang" ist der zwischen Wohn- und Esszimmer verbaute Tunnel-Kamin. Das Herzstück auf dieser Ebene ist fraglos die individuell gestaltete Designküche von "Gaggenau" mit doppeltem Inselblock, ausgestattet mit den exklusivsten technischen Geräten (Dampfgarer, Inductionskochfeld, Wokplatte, Wärmeschublade, Teppanyaki, Weinkühlschrank, 2 Waschbecken und 2 Geschirrspülmaschinen). Diese Küche begeistert nicht nur die eigene Familie, sondern beeindruckt auch Ihre Gäste. Bodentiefe Fenster- und Terrassentürelemente sorgen für eine optimale Belichtung und bieten Ihnen Zugang auf den imposanten Terrassenbereich mit angrenzendem Garten.
Die Holztreppe in das Obergeschoss ist mit einer Stufenbeleuchtung versehen. Auf dieser Ebene befinden sich zwei geräumige Kinderzimmer, einen master-bedroom mit begehbarem Ankleideraum und Wellnessbad en suite inkl. Dampfbad und separatem WC. Außerdem haben Sie vom Elternschlafzimmer Zugang auf die geflieste Dachterrasse. Ein Kinderbadezimmer mit Dusche und Wanne rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Das Dachgeschoss ist komplett offen gestaltet und wird derzeit als reine Spielfläche für große und kleine Kinder genutzt. Allerdings könnte diese Ebene ohne großen Aufwand zu einer eigenen Wohneinheit umgebaut werden, da sämtliche Anschlüsse für eine Küche sowie ein Bad vorhanden sind. Eine enorme Erleichterung der Hausarbeit stellt ein praktischer Wäscheabwurfschacht vom Dachgeschoss bis in den Keller dar.
Im Keller finden Sie diverse Vorrats- und Abstellräume, eine bestmöglich ausgestattete Waschküche sowie ein WC/Duschbad. Ein absolutes Highlight ist der hervorragend ausgebaute Jugend-/Freizeitraum mit "Heimkino-Leinwand". Die bereits erwähnte Einliegerwohnung ist vom Keller- sowie per Außenzugang zu begehen und bietet einen Koch- und Essbereich mit komplett ausgestatteter Einbauküche, ein Schlafzimmer mit begehbarem Ankleideraum sowie ein Duschbad.

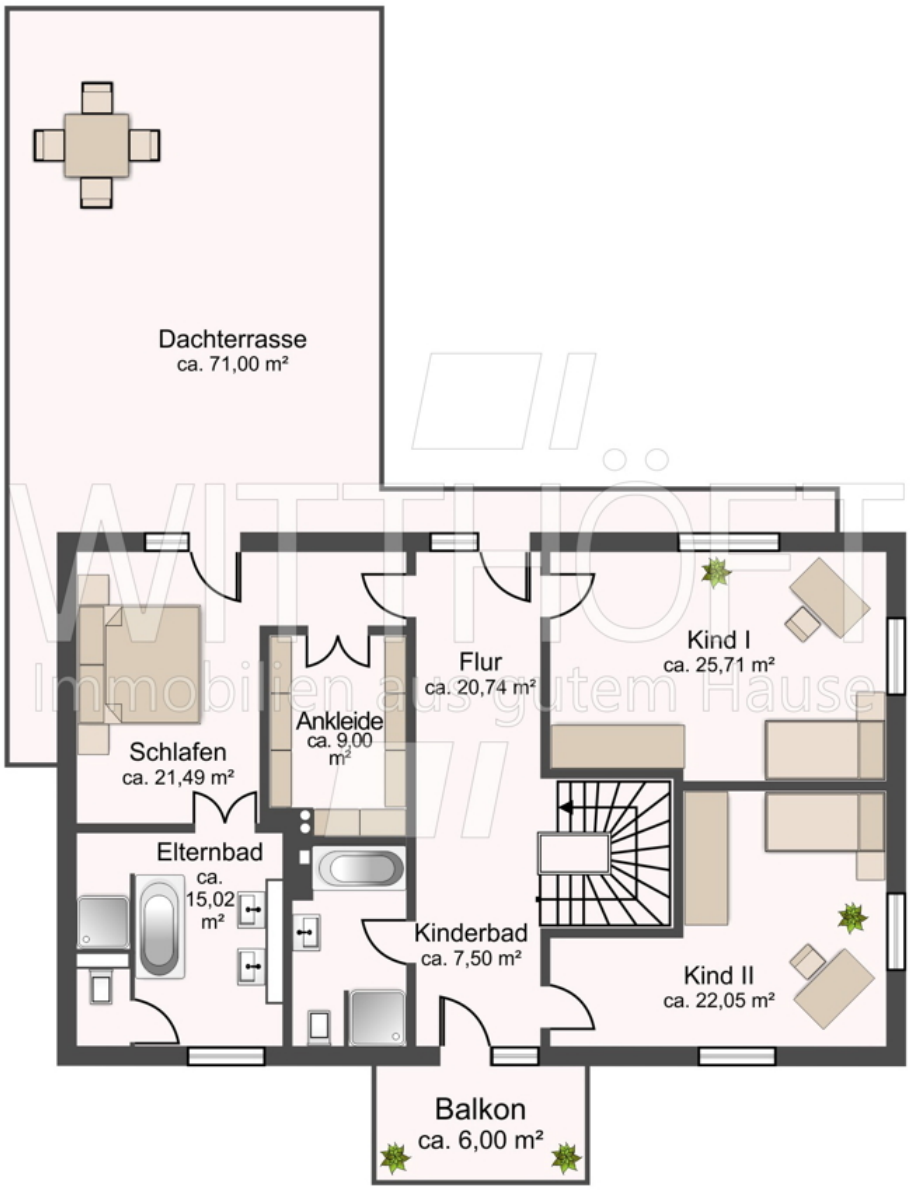
Bildergalerie

Rückansicht

Ansicht

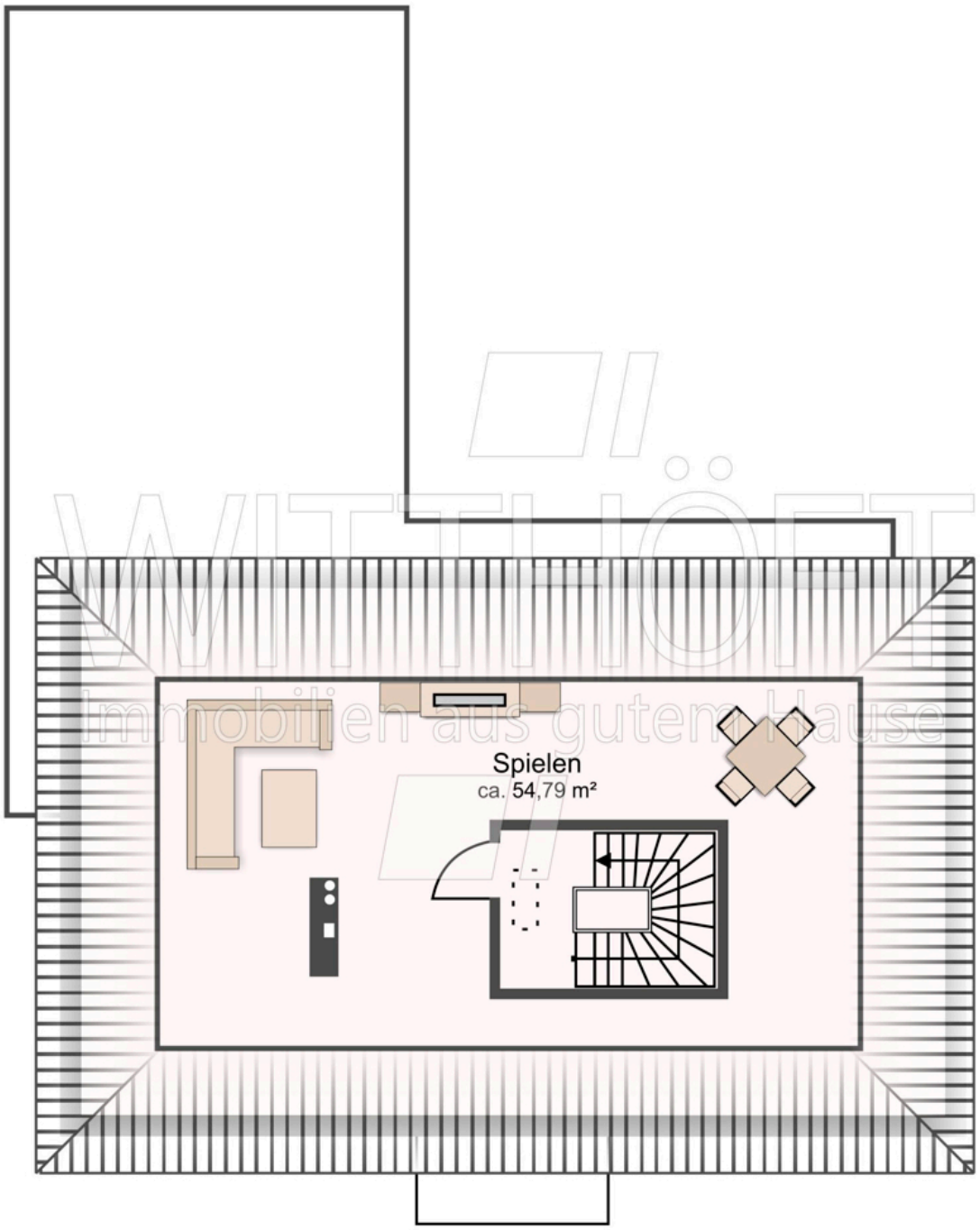
Grundriss Erdgeschoss

Grundriss Obergeschoss

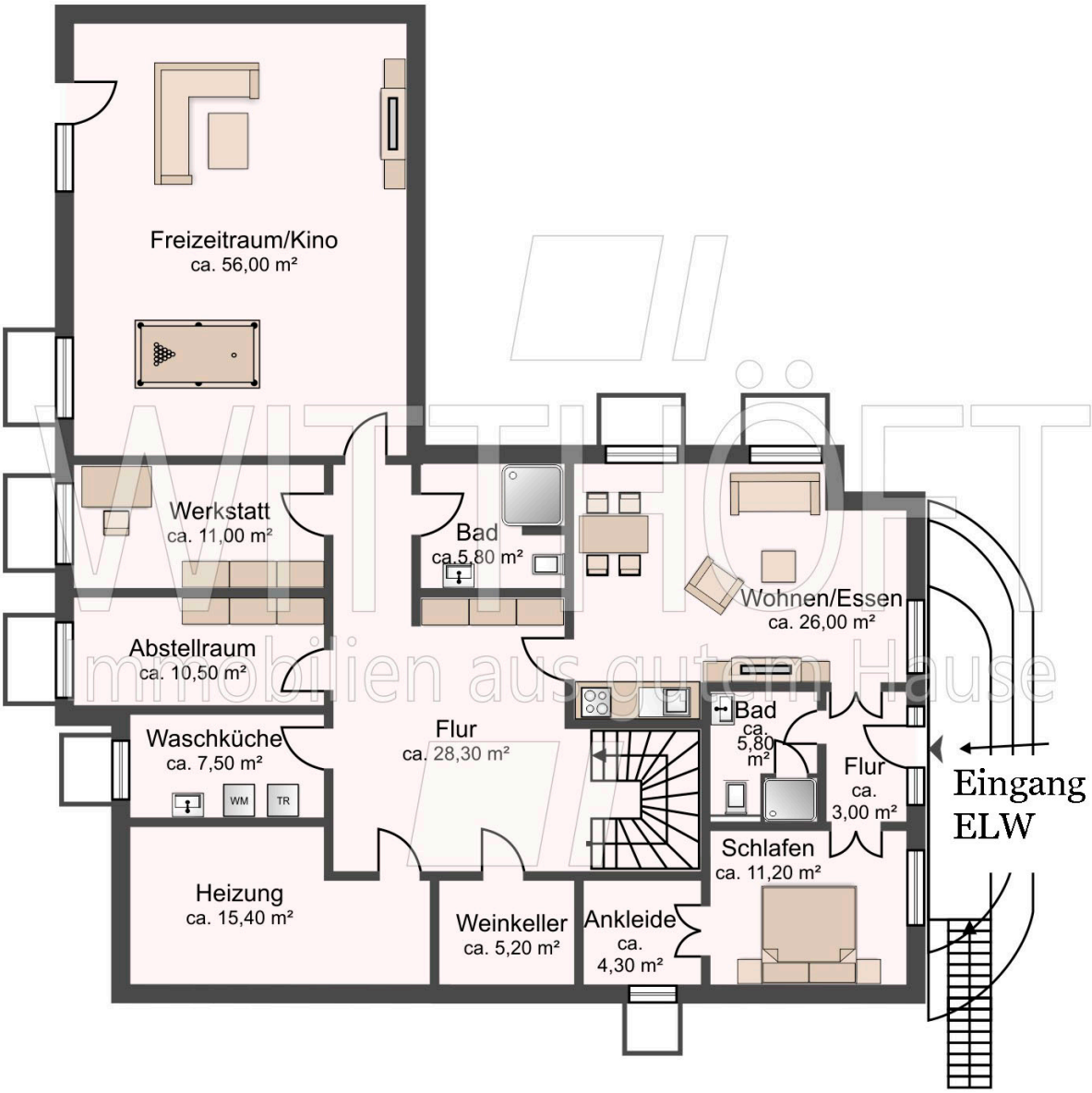


WITTHÖFT
Immobilien aus gutem Hause

Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Untergeschoss



WITTHÖFT
Immobilien aus gutem Hause

Flur- und Eingangsbereich

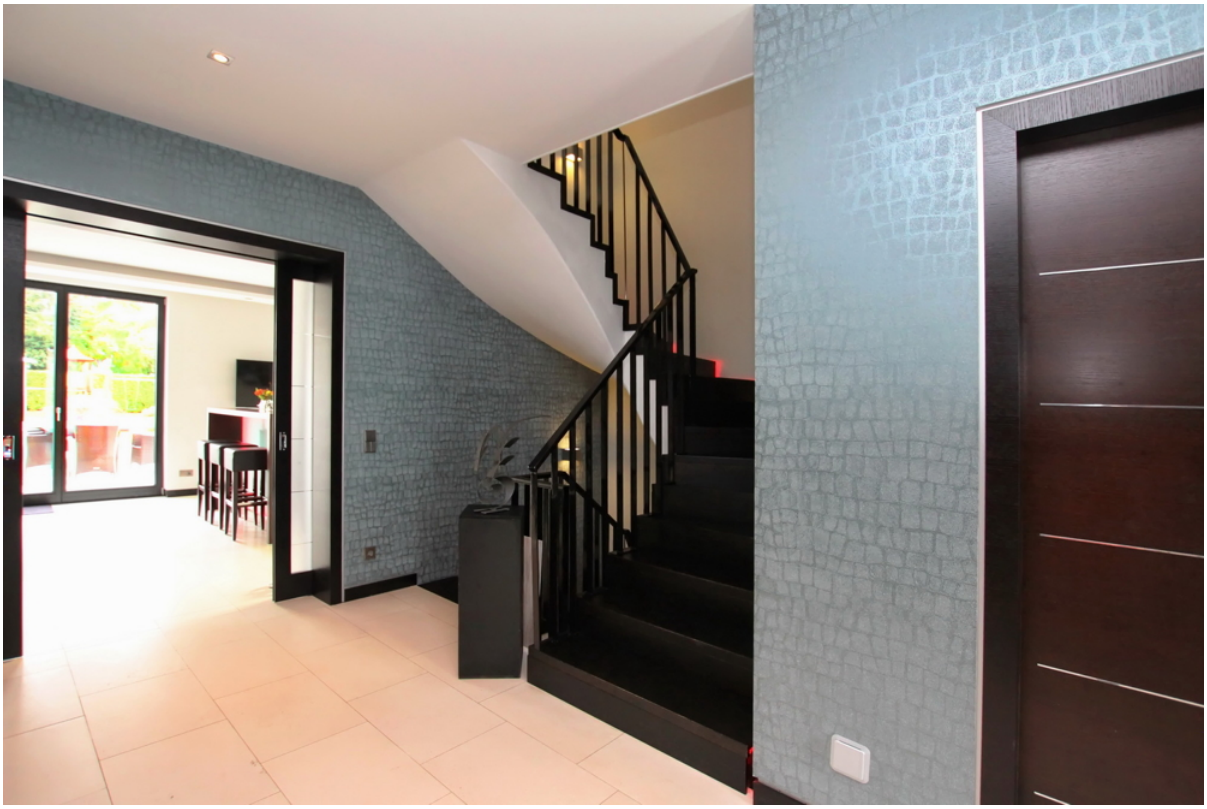
Designküche

offener Essbereich

Wohnzimmer

Gäste-WC

Treppenaufgang



Elternschlafzimmer

Elternbad

Kinderzimmer

Flur im Untergeschoss

Freizeitraum

Blick in den Garten

Nachtansicht

Flurkarte

N
90
291
295
296
8091
297
293
7623
7622
287
10050
10049
298
279
278
277
276
275
274
260
259
258
10256
10257
280
281
255
254
256
214
215
216
282
8748

WITTHÖFT
Immobilien aus gutem Hause

Ihr Ansprechpartner

Carsten Gütschow

Tel.: 040 - 63 64 63 62

E-Mail: carsten.guetschow(at)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 gebundenund unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen einesVertrages. 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.