

## modernisiertes Einfamilienhaus für Familien



Immo ID: 7499

22393 Hamburg-Sasel

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	5737
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Baujahr	1935
PLZ	22393
Ort	Hamburg-Sasel
Stadtteil	Sasel
Land	Deutschland
Wohnfläche	116,00m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	616,00 m <sup>2</sup>
Maklercourtage	3,15%
Energieeffizienzklasse	Klasse F
Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gültig bis	25.04.2032
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Baujahr (laut Energieausweis)	1935

## Beschreibung

Ursprünglich wurde das Haus im Jahr 1935 errichtet. Im Laufe der Zeit wurde selbstverständlich technisch alles erneuert. So wurden in den 1990er Jahren die Außenwände gedämmt und der Keller neu isoliert und mit einer Drainage versehen. Die elektrische Verteilung ist zeitgemäß. 2014 wurde eine neue Gaszentralheizung eingebaut und die Heizkörper ausgetauscht. Zu diesem Zeitpunkt wurden die Bodenbeläge im Obergeschoss erneuert und die Küche komplett neu gestaltet.

Nach Angaben des Eigentümers ist eine gewerbliche Nutzung möglich, falls dies von Interesse sein sollte. Auch lässt der Baustufenplan eine zweigeschossige Bauweise zu, was für den Wert des Grundstücks und eine zukünftige Bebauung interessant ist.

## Lage

Das Objekt befindet sich im familienfreundlichen Stadtteil Sasel. Diverse Einkaufsmöglichkeiten befinden sich am Saseler Markt, der in wenigen Gehminuten fußläufig erreichbar ist. Donnerstag- und Sonnabendvormittag findet hier der Wochenmarkt statt. Im Umfeld befinden sich diverse Kindergärten, drei Grundschulen, Gymnasien sowie der ortsansässige Sportverein TSV Sasel.

## Ausstattung

Viele Details aus dem Ursprungsjahr wurden liebevoll erhalten, wie der Dielenfußboden in den Wohnräumen im Erdgeschoss und die Kassettenüren.

Die derzeitigen Eigentümer haben das Haus liebevoll modernisiert und dem heutigen Zeitgeschmack angepasst, in dem sie die Stilelemente des Baujahrs erhalten haben und mit modernen Akzenten ergänzt haben.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste-WC neben dem Windfang. Die beiden Zimmer, die derzeit als Wohn- und Esszimmer genutzt werden, sind mit einer Original -Schiebetür miteinander verbunden. Die Küche ist modern ausgestattet und beinhaltet eine Kochinsel. Sehr praktisch ist die Speisekammer neben der Küche.

Im hinteren Teil des Erdgeschosses befindet sich der ehemalige Stall. Hier befindet sich im Zwischenraum noch eine Dusche und ein Waschbecken. Des Weiteren gelangt man von hieraus in den Abstellraum und in den Keller sowie zur gemütlichen Terrasse hinter dem Haus.

Die Treppe ins Obergeschoss wurde erst 2021 restauriert. Hier befinden sich das geräumige Elternschlafzimmer mit Ankleidebereich sowie zwei Kinderzimmer. In einem der Zimmer befindet sich der Zugang zum ausgebauten Spitzboden, so dass sich auch dieses Zimmer als Elternschlafzimmer eignen würde.

Das Badzimmer mit Wanne ist komplett in weiß gehalten und würde voraussichtlich von einem neuen Eigentümer erneuert werden, da dies der einzige Raum ist, der nicht renoviert wurde.

Der Keller bietet sehr viel Platz als Abstellraum, Hobbyraum etc..

Neben dem Haus befindet sich eine Garage. Für weitere Pkws ist ausreichend Platz auf dem Grundstück.

## Bildergalerie

### Essbereich



# Grundriss Erdgeschoss



# Grundriss Obergeschoss

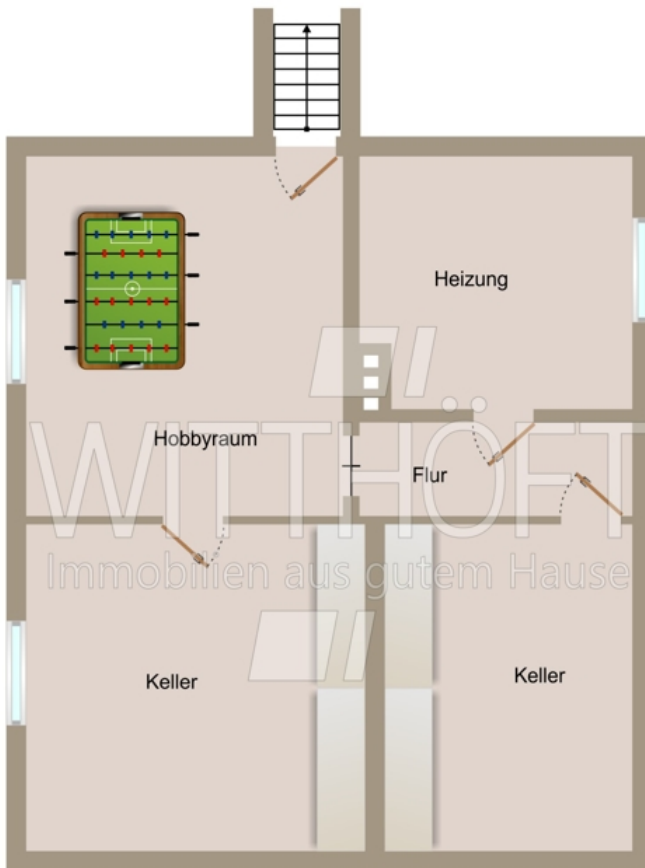


# Grundriss Spitzboden





# Grundriss Keller



## Ansicht



## Wohnbereich



## Diele



## Gäste-WC



## Küche



## Dusche Erdgeschoss



## Elternschlafzimmer



## Badezimmer



## Kinderzimmer 1



## Kinderzimmer 2



## Spitzboden



## WC Spitzboden



## Keller



## Kellerraum





## Spielzimmer Keller



## Kinderparadies





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.