

Backsteinhaus mit solider Bausubstanz und sehr guter Infrastruktur



Immo ID: 7829

22395 Hamburg-Sasel

Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr.	5902
Objektart	Haus
Objektyp	Einfamilienhaus
Baujahr	1935
PLZ	22395
Ort	Hamburg-Sasel
Stadtteil	Sasel
Land	Deutschland
Wohnfläche	180,00m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	Stellplatz: Anzahl 2
Grundstücksgröße	1.176,00 m ²
Maklercourtage	3,15%
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas

Beschreibung

Das hier angebotene Ein- bis Zweifamilienhaus wurde 1935 in massiver Bauweise errichtet und wurde zuletzt als Zweifamilienhaus genutzt. Eine Nutzung als Einfamilienhaus ist ohne Umbaumaßnahmen sofort möglich.

Das Gebäude steht auf einem insgesamt 1.176 m² großen Grundstück. Die Außenwände bestehen aus Rotklinker. Das Dach wurde Anfang der 90er mit dunklen Dachziegeln neu eingedeckt. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Gas-Brennwerttherme (Bj. 2015). Die Warmwasserbereitung erfolgt ebenfalls über die Heizungsanlage. Die Holzfenster des Hauses sind isolierverglast und wurden überwiegend 2005 eingebaut. Direkt an das Gebäude angrenzend befindet sich sowohl ein Carport als auch ein weiterer, freistehender Stellplatz. Das Objekt verfügt über eine große überdachte Terrasse, die nach Südosten ausgerichtet ist. Der Garten ist pflegeleicht gestaltet und bietet großzügige Spielflächen.

Der Energieausweis wurde beantragt und kann in Kürze nachgereicht werden.

Lage

Das hier angebotene Einfamilienhaus befindet sich im begehrten Teil Sasels. Dieser Stadtteil hat durch die zahlreichen Naherholungsgebiete in der Umgebung einen hohen Freizeitwert. So kann man wunderbar in dem Naturschutzgebiet „Hainisch-Iländ“ und am Alsterlauf spazieren oder joggen gehen.

Im Zentrum, welches Sie innerhalb von rund 5-10 Gehminuten erreichen, befindet sich der Saseler Park und dahinter der Saseler Markt mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzten, kleinen Geschäften und vielem mehr. Zudem findet zwei Mal wöchentlich, donnerstags und samstags, der Wochenmarkt auf dem Marktplatz statt. Als Alternative bietet sich das bekannte Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ), welches sowohl mit dem Fahrrad als auch zu Fuß oder Bus gut zu erreichen ist.

Öffentliche Einrichtungen, wie Schulen und Kindergärten sowie Sportmöglichkeiten jeglicher Art, sind innerhalb weniger Minuten bequem zu Fuß erreichbar. Eine Bushaltestelle mit Anschluss zur S-Bahn Poppenbüttel oder Richtung Volksdorf (U-Bahn) befindet sich in der Nähe.

Ausstattung

Das 1935 errichtete Haus mit einer Wohnfläche von rund 180 m² besticht durch seinen familiengerechten Schnitt und die vielen Zimmer. Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Besonders zu erwähnen ist die Deckenhöhe im Erdgeschoss von 270 cm. Die geräumige Diele verbindet sämtliche Zimmer miteinander und ist lediglich durch eine Tür von der Treppe ins Obergeschoss getrennt. Die Küche ist mit einem vollständigen, älteren Einbauprogramm versehen und bietet einen direkten Zugang auf die überdachte Terrasse und in den Garten. Wohn- und Essbereich (insgesamt ca. 41 m²) sind durch eine Schiebetür verbunden. Im Esszimmer befindet sich ein Ofen. Weiterhin verfügt das Erdgeschoss über ein Gäste-WC, ein Arbeits-/Gästezimmer sowie ein modernes Badezimmer. Über eine Holzterasse gelangt man ins Obergeschoss. Hier befindet sich derzeit noch eine Küche, die als Schlafzimmer oder geräumiges Bad umfunktioniert werden könnte. Das große Zimmer zur Westseite verfügt über zwei Türen, da sich hier ehemals zwei Zimmer befanden, die wieder hergestellt werden könnten. Der ausgebauter Spitzboden bietet Platz für ein weiteres Schlafzimmer/Gästezimmer oder als Homeoffice. Durch die angenehme Höhe ist dieser Bereich uneingeschränkt nutzbar. Die Grundfläche beläuft sich auf ca. 40m². Nach Abzug der Schrägen beträgt die DIN-Wohnfläche ca. 21m².

Auf Grund der Größe des Hauses wird der Renovierungsaufwand zusätzliche Kosten verursachen. Dies ist bereits ausreichend im Kaufpreis berücksichtigt.

Bildergalerie

Ansicht



Diele



Gäste-WC



Küche



Esszimmer



Essen/Wohnen



Arbeits-/Gästezimmer



Badezimmer Erdgeschoss



Flur Obergeschoss



Badezimmer Obergeschoss



Küche Obergeschoss



Kinderzimmer



Schlafzimmer



ausgebauter Spitzboden



ausgebauter Spitzboden



Carport



überdachte Terrasse



Terrasse



Garten



Seitenansicht



Frontansicht



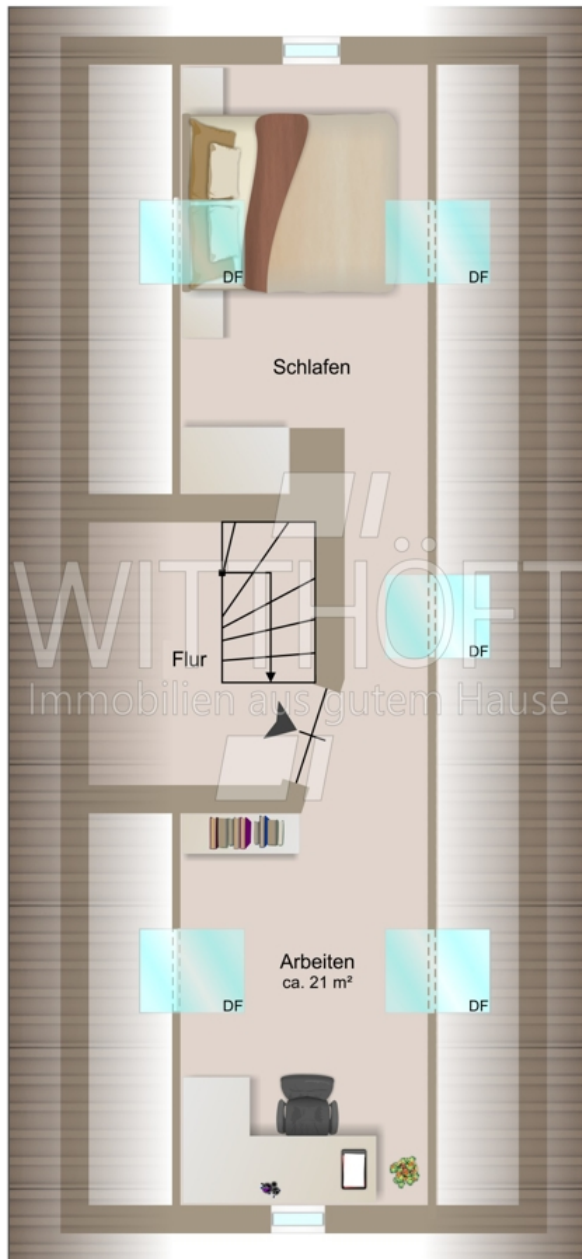
Grundriss Erdgeschoss



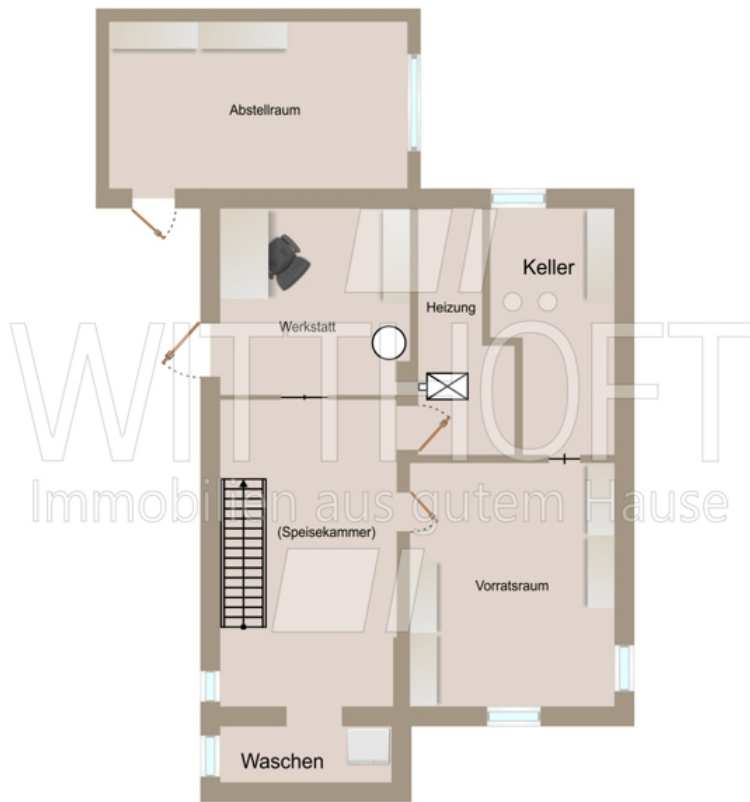
Grundriss Obergeschoss



Grundriss ausgebauter Spitzboden



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.