

Hamburg – Sasel

# Split-Level: Architekturschatz in Villenlage

???????? ??????????: 25101009



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 799.000 EUR • ??????????: ca. 158 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 939 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25101009 - 22395 Hamburg – Sasel

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25101009 - 22395 Hamburg – Sasel

?? ??? ??????

|                             |                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------|
| ???????? ?????????          | 25101009                              |
| ???????????                 | ca. 158 m²                            |
| ?????????                   | 5                                     |
| ?????????? ???<br>????????? | 3                                     |
| ?????????                   | 1                                     |
| ???? ????????????           | 1971                                  |
| ????? ????????????          | 1 x ???????????<br>????? ???????????? |

|                                |                                                                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ???????                   | 799.000 EUR                                                                           |
| ?????                          | ???????????<br>???????????????                                                        |
| ???????????                    | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???? ??????????????            | 1999                                                                                  |
| ?????????<br>?????????????     | ???????                                                                               |
| ????????????????????<br>?????? | ca. 65 m²                                                                             |
| ???????                        | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>?????????????????<br>?????????             |

???????? ??????????: 25101009 - 22395 Hamburg – Sasel

????????????? ???????????

|                                                    |                       |
|----------------------------------------------------|-----------------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? |
| ????? ???????????                                  | ?????                 |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 18.07.2034            |
| ????? ???????????                                  | ?????                 |

|                                                                            |                |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ????????????????<br>??????????                                             | BEDARF         |
| ???????? ??????<br>??????????                                              | 369.70 kWh/m²a |
| ??????????<br>?????????????<br>??????????                                  | H              |
| ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>????????????<br>???????????????? | 2000           |

??????? ???????: 25101009 - 22395 Hamburg – Sasel

?? ????????



???????? ?????????: 25101009 - 22395 Hamburg – Sasel

?? ?????????



???????? ?????: 25101009 - 22395 Hamburg – Sasel

?? ???????



??????? ???????? : 25101009 - 22395 Hamburg – Sasel

?? ????????



???????? ?????: 25101009 - 22395 Hamburg – Sasel

?? ???????



???????? ?????: 25101009 - 22395 Hamburg – Sasel

?? ???????



??????? ???????: 25101009 - 22395 Hamburg – Sasel

?? ????????



???????? ?????: 25101009 - 22395 Hamburg – Sasel

?? ???????



???????? ?????: 25101009 - 22395 Hamburg – Sasel

?? ???????



???????? ??: 25101009 - 22395 Hamburg – Sasel

?? ???????



??????? ???????? : 25101009 - 22395 Hamburg – Sasel

?? ????????



???????? ?????: 25101009 - 22395 Hamburg – Sasel

?? ???????



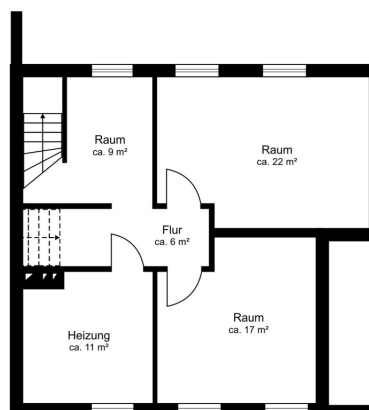
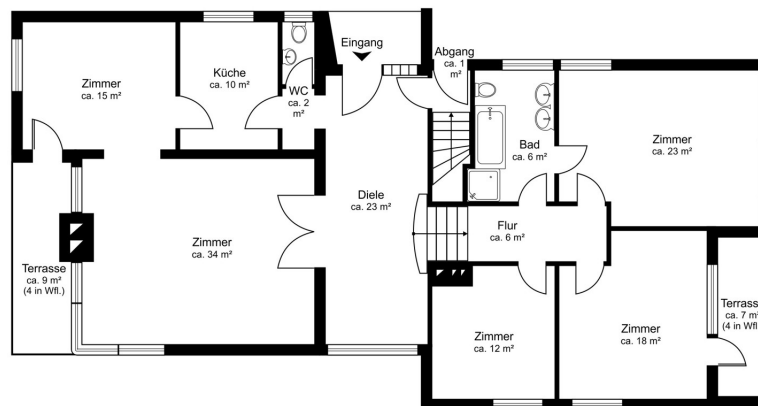
??????? ???????: 25101009 - 22395 Hamburg – Sasel

?? ???????



??????? ?????????: 25101009 - 22395 Hamburg – Sasel

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 25101009 - 22395 Hamburg – Sasel

## ??? ?????? ?????????

Dieser gepflegte Split-Level-Bungalow aus dem Jahr 1972 überzeugt mit Individualität und der fantastischen Lage im begehrten Hohensasel. Überaus abwechslungsreich präsentiert sich die Gegend mit Immobilien eindrucksvoller, unterschiedlichster Baustile und sehr viel Grün. Eingebettet in eine beschauliche Nachbarschaft ist der Bungalow Ihr persönlicher Rückzugsort.

Das ideell geteilte Grundstück mit einem Anteil von rund 1000 qm liegt in 2. Reihe und ist über einen kurzen Fußweg zu erreichen. Dies ist auch bei der Nachbarbebauung gleichermaßen gelöst, so daß Sie völlig ungestört, die Natur um sich herum genießen können.

Das großzügige Entrée mit hohen Decken und bunt verglaster Fensterfront stellt augenblicklich klar - dies ist kein Haus von der Stange. Der einzigartige Charakter der Siebziger blieb über die Jahre erhalten und kann von Liebhabern zu neuem Leben erweckt werden.

Der offene, fließende Grundriss, der üppige Lichteinfall, das Spiel mit verschiedenen Deckenhöhen - all das bringt die Split-Level-Bauweise mit sich und schafft so eine ganz besondere Wohnqualität.

Das eindrucksvolle, mittige Entreé bildet das Zentrum des Hauses, von wo aus sich die Bereiche "Schlafen" und "Wohnen" aufteilen: Über 7 Stufen erreichen Sie von hieraus die drei Schlafzimmer mit angegliedertem Vollbad. Dieser Bereich profitiert von der angrenzenden Ost-Terrasse, während der Wohnbereich sich nach Westen öffnet und typische Panoramafenster den Blick auf den liebevoll angelegten Garten freigeben. Eine große, teils überdachte Terrasse garantiert sonnige Stunden bis in den Abend.

Der äußerst großzügige Wohn/Essbereich mit Fensterflächen zu zwei Seiten ist mit gut erhaltenem Stäbchenparkett und einem imposanten Kamin ausgestattet. Originale Stilelemente wie die Flügeltür oder die Holzdecken runden das Bild harmonisch ab. Die Küche grenzt an das helle Esszimmer an und ist in einem sehr guten Original-Zustand. Viel Stauraum, Arbeitsflächen und praktische Arbeitsabläufe sind garantiert. Abgerundet wird das Raumangebot auf diesem Level von einem Gäste-WC mit Fenster.

Der Bungalow ist teilunterkellert und bietet so noch weitere Staufläche und Platz für Hobbies.

Gerne zeigen wir Ihnen diese Rarität bei einem persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.

??????? ???????: 25101009 - 22395 Hamburg – Sasel

??? ??? ??? ???????????

Das im idyllischen Alstertal gelegene Sasel liegt im grünen Nord-Osten Hamburgs und gehört zu den begehrten Wohngebieten der Hansestadt. Der perfekte Mix aus Urbanität und Ländlichkeit ist nicht nur für junge Familien attraktiv.

Der beliebte und kinderfreundliche Stadtteil wird geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und schön angelegten Gärten und überzeugt mit seinen vielen Grünflächen, der Nähe zum Alsterlauf und einer guten Bus- und Bahnverbindung in die Hamburger Innenstadt. Diese erreichen Sie mit dem PKW in ca. 25 Minuten.

Der Saseler Markt bietet eine breite Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Dienstleistern. Zusätzlich findet hier zweimal wöchentlich der beliebte Wochenmarkt statt. Alle weiteren Wünsche kann man sich in dem exklusiven Alstertal-Einkaufszentrum erfüllen, das nur wenige Minuten entfernt liegt.

Sämtliche Schulformen sowie zahlreiche Kindergärten und Kindertagesstätten sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Tennisclub, Reit- und Sportvereine sowie Musikschulen bieten hier optimale Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und machen das tägliche Leben in diesem Stadtteil abwechslungsreich und interessant.

??????? ???????: 25101009 - 22395 Hamburg – Sasel

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.7.2034.

Endenergiebedarf beträgt 369.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ???????: 25101009 - 22395 Hamburg – Sasel

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sandra Husemann

---

Poppenbütteler Weg 191a, 22399 Hamburg

Tel.: +49 40 - 53 32 73 59 0

E-Mail: hamburg.alstertal@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)