

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Hamburg

### Doppelhaushälfte mit Einzelhauscharakter im Dreieck Berne-Sasel-Volksdorf



Objekt-Nr. OM-465808

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **700.000 €**

Ansprechpartner:  
DF

Saseler Straße 185  
22159 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	455,00 m <sup>2</sup>	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	106,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte in massiver Bauweise mit Klinkerfassade aus dem Baujahr 1992.

Das Grundstück ist nach WEG aufgeteilt. Die hierdurch entstandene private Zufahrt erschließt ausschließlich die wenigen Wohneinheiten und sorgt für eine besonders ruhige Wohnsituation abseits des Straßenverkehrs. Die großzügige Fläche vor dem Haus bietet zusätzlichen Freiraum und eignet sich ideal zum Spielen, Fahrradfahren oder für andere Freizeitaktivitäten.

Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 106 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem gepflegten Grundstück mit einer Größe von 455 m<sup>2</sup>.

Ein besonderes Merkmal der Immobilie ist ihr ausgeprägter Einzelhauscharakter: Die Gärten der beiden Haushälften sind in unterschiedliche Richtungen ausgerichtet, sodass die Außenbereiche räumlich voneinander getrennt sind. Dies schafft ein hohes Maß an Privatsphäre und sorgt für ein angenehm ruhiges Wohngefühl.

Die Immobilie besticht durch ihren besonderen Grundriss mit klarer Trennung der Wohnbereiche. Im Erdgeschoss befinden sich die Küche mit Essbereich sowie zwei Kinderzimmer – ideal für das Familienleben mit kurzen Wegen im Alltag.

Das Obergeschoss bildet eine separate Wohnebene mit Wohnzimmer, Elternschlafzimmer und Vollbad und bietet dadurch ein hohes Maß an Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten.

Das im Obergeschoss gelegene Wohnzimmer profitiert von einer erhöhten Lage und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Privatsphäre und schönem Blick ins Grüne.

Darüber hinaus bietet das vollunterkellerte Haus rund 50 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche. Der Keller umfasst großzügige Abstellmöglichkeiten, eine Waschküche sowie eine Sauna mit vorhandener Dusche. Die Räume sind ganzjährig nutzbar und eignen sich beispielsweise hervorragend als Hobby-, Fitness- oder Arbeitsbereich.

Das Haus eignet sich ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Wohnqualität, Privatsphäre und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Der liebevoll angelegte Außenbereich lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für Gartenliebhaber sowie Familien mit Kindern.

Verfügbarkeit:

Die Übergabe der Immobilie ist voraussichtlich im Januar/Februar 2027 möglich. Nach Absprache könnte eine Übergabe ggfs. bereits Ende 2026 erfolgen.

## Ausstattung

Die Immobilie wurde laufend gepflegt und in den vergangenen Jahren in wesentlichen Bereichen modernisiert und instand gehalten.

Massiv errichtete Doppelhaushälfte mit Klinkerfassade (Baujahr 1992)

Gasheizung aus 2009, regelmäßig gewartet

Fußbodenheizung in Küche, Essbereich und Gäste-WC

Kamin im Wohnzimmer für eine behagliche Wohnatmosphäre

Ausgebautes Dachgeschoss mit zusätzlicher Nutzfläche

Nolte-Einbauküche in Weiß (Einbau 2014)

Großzügiges Vollbad, umfassend modernisiert im Jahr 2014

Gäste-WC, renoviert im Jahr 2021

Sämtliche Velux-Dachfenster im Jahr 2020 erneuert

Sauna mit Dusche im Keller

Vollunterkellerung mit vielseitig nutzbaren Räumen

Doppelcarport mit großzügigem Schuppen, neu errichtet im Jahr 2023

Überdachte Terrasse direkt am Haus sowie zusätzliche Sonnenterrasse im hinteren Gartenbereich

Umfangreiche Kellersanierung im Jahr 2024 mit Einbau einer Kapillarwassersperre (Horizontal- und Trennsperre) sowie mineralischer Innenabdichtung im Heizungskeller; Ausführung mit 20-jähriger Garantie. Die Kellerräume sind trocken.

**Fußboden:**

Laminat, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohnlage in einer verkehrsberuhigten 30er-Zone zwischen den beliebten Hamburger Stadtteilen Berne und Sasel. Das unmittelbar angrenzende Waldgebiet in Richtung Volksdorf bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Joggingrunden und Freizeitaktivitäten in der Natur.

Die U-Bahn-Station Berne ist in etwa 15 Gehminuten erreichbar und gewährleistet eine gute Anbindung an die Hamburger Innenstadt (30 Minuten zum Hauptbahnhof).

Darüber hinaus befinden sich mehrere Busverbindungen in fußläufiger Entfernung (ca. 5–10 Minuten), von denen aus regelmäßige Verbindungen nach Sasel, Poppenbüttel, Wellingsbüttel und Rahlstedt bestehen.

Familien profitieren von der guten Infrastruktur: Mehrere Kindergärten sowie Schulen verschiedener Bildungsstufen befinden sich im näheren Umfeld und sind bequem erreichbar.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Verkehrsanbindung und familienfreundlicher Infrastruktur macht diese Lage besonders attraktiv.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	136,19 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Küche mit Tresen



# Exposé - Galerie



Essbereich



Blick zur Terrasse

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



K-Zimmer 2 mit Terrassentür

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Blick in den Garten aus dem WZ

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie

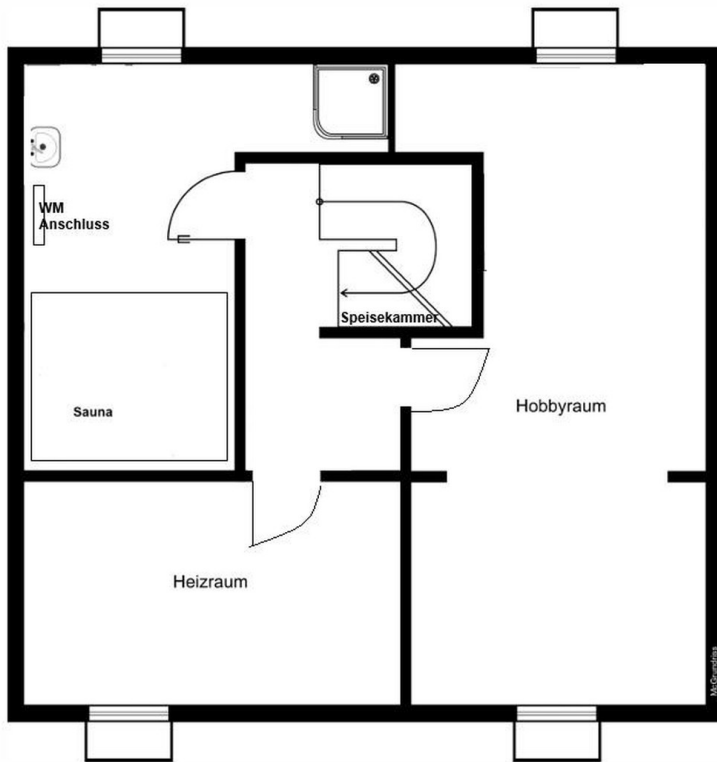


Sauna



Hobbykeller

# Exposé - Grundrisse

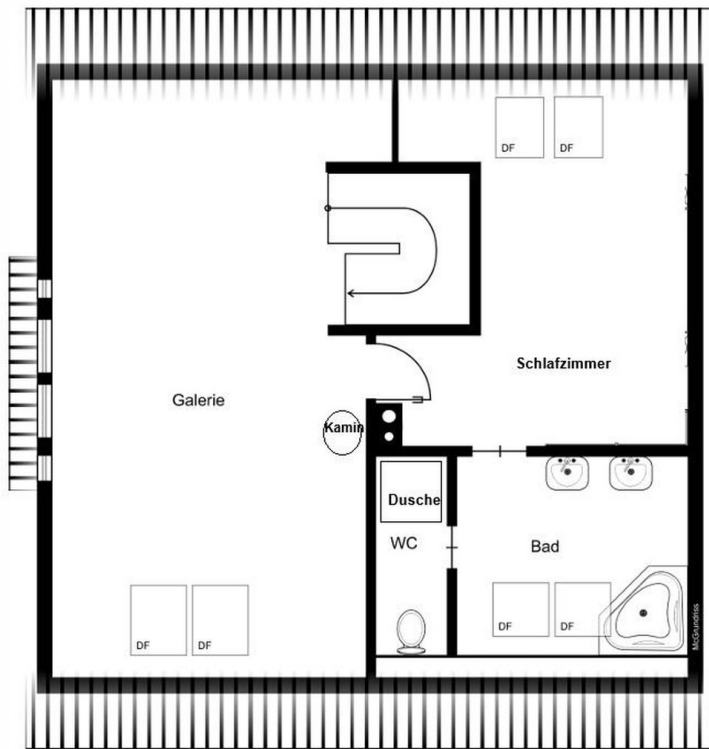


Keller

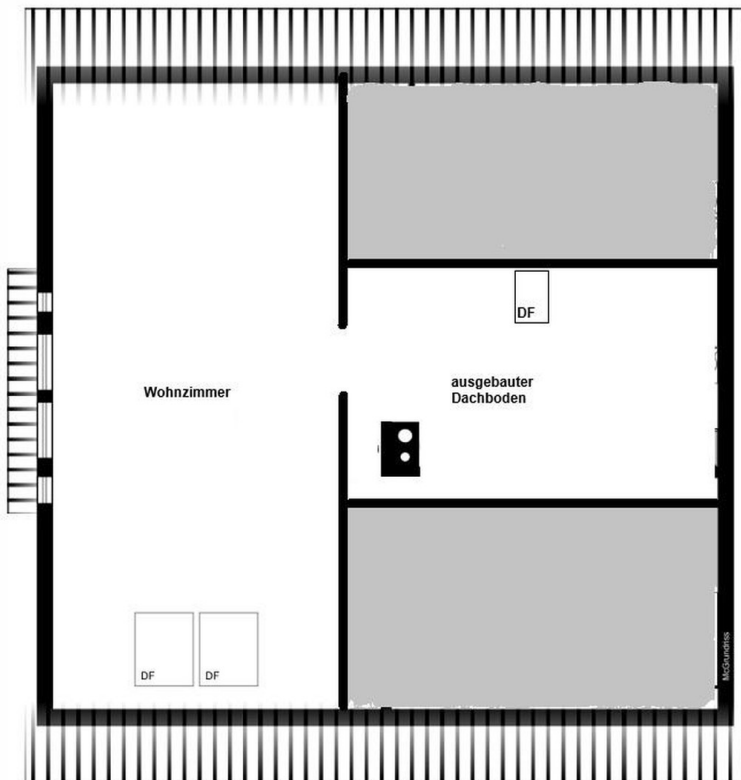


EG

# Exposé - Grundrisse



OG



DG