

# SASEL-Quartett - Familientraum im grünen Sasel mit modernster Technik und Klinker-Architektur



SMWB1712  
Dannenrüsck 6c  
22393 Hamburg  
Deutschland

## Daten im Überblick

Einheitennummer	SMWB1712
Kategorie	Kauf – Haus
Unterkategorie	Doppelhaushälfte
Baujahr ca.	2025
Objektzustand	Erstbezug
Qualität der Ausstattung	gehoben
Verfügbar ab	01.04.2026
Preis	949.000 €
Käuferprovision	Das Objekt wird ohne zusätzliche Käuferprovision angeboten!
Etagenzahl	3
Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Wohnfläche ca.	134,5 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche ca.	275 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	53,4 m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse Fläche ca.	7 m <sup>2</sup>
Keller	Ja

Gäste-WC	Ja
Balkon / Terrasse	Ja
Garten / -mitbenutzung	Ja
Abstellraum	Ja
Energieausweis	liegt vor
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Energieausweis: Ausstellungsdatum	16.06.2024
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Energieausweis: gültig bis	19.06.2034
Endenergiebedarf	30 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	Ja
Heizungsart	Wärmepumpe
Wesentlicher Energieträger	Luftwärmepumpe
Energieeffizienzklasse	A+
Baujahr Anlagentechnik	2025

## Provisionshinweis

Das Objekt wird ohne zusätzliche Käuferprovision angeboten!

## Beschreibung

Im wunderbar grünen Sasel in der reinen Anwohnerstraße Dannenrüschen entstehen auf einem 1.339 m<sup>2</sup> großen Grundstück zwei Doppelhäuser mit insgesamt vier Wohneinheiten. Das hier angebotene "Haus 3" verfügt über 5 Zimmer auf 134,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus Vollkeller.

Im Erdgeschoss, mit einer lichten Deckenhöhe von 2,75 Meter, werden Sie von einem großzügigen Entrée empfangen. Von hier gelangen Sie in die offene Küche sowie den Ess- und Wohnbereich. Die bodentiefen Fenster eröffnen den Blick in den eigenen Garten und sorgen für Helligkeit und ein entspanntes Raumgefühl. Im Erdgeschoss finden Sie auch noch ein praktisches Gäste-WC mit Dusche.

Im Obergeschoss befindet sich das Elternschlafzimmer und das helle Bad mit Doppelwaschtisch, Dusche und Badewanne. Die zwei Kinderzimmer mit je ca. 13 m<sup>2</sup> schaffen Platz für Ihre Familie. Im Spitzboden finden Sie zusätzlichen Platz zum Spielen, für Hobbys oder ein Homeoffice.

Der Keller beherbergt den Technikraum und Hauswirtschaftsraum, sowie weitere fast 34 m<sup>2</sup> Fläche zur freien Entfaltung. 2,50 m Deckenhöhe und Lichtschächte machen eine vielseitige Nutzung möglich, hier sind Ihrer Fantasie keine Grenzen gesetzt.

Ihr privater Garten und die Terrasse bieten Ihnen die Möglichkeit, im Freien zu entspannen und die ruhige Lage zu genießen. Die Außenanlagen inkl. Terrasse, Rollrasen und Hecken sind im Kaufpreis enthalten. Zum Haus gehört selbstverständlich auch noch ein PKW-Stellplatz.

Bei der Architektur wurde bewusst darauf geachtet, dass jede Doppelhaushälfte den Charme und die Privatsphäre eines Einfamilienhauses erhält. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen ein helles und luftiges Ambiente.

Das Sasel-Quartett steht für nachhaltiges Wohnen der Zukunft. Mit der Energieeffizienzklasse KfW

40 und einer innovativen Wärmepumpen-Heizung sind Sie nicht nur umweltfreundlich unterwegs, sondern auch bestens gerüstet für kommende Energieanforderungen. Dieser Standard erreicht einen Energiewert von A+.

Also Option kann für einen Mehrpreis von 50.000 € auch die Energieeffizienzklasse KfW 40 QNG erreicht werden. Dieser Energiestandard wird zusätzlich von der KfW mit einem zinsgünstigeren Darlehen in Höhe von 150.000 € gefördert.

Nähere Informationen zu Ihrem "Familientraum" gewünscht? Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Details zu erfahren und den Weg zu Ihrem Traumhaus zu ebnen.

## Ausstattung

- eigener Privatgarten
- eigene Zufahrt inkl. Stellplatz
- Außenanlagen inkl. Rollrasen im Kaufpreis enthalten
- moderne Architektur mit hochwertiger Klinkerfassade
- 2,75 m Deckenhöhe im Erdgeschoss
- Fussbodenheizung
- 3-fach verglaste Fenster
- Wärmepumpe mit Wärme-Rückgewinnung und Photovoltaikanlage
- Echtholzparkett in allen Wohnräumen
- moderne Bäder mit Villeroy-Boch Fliesen
- inkl. aller Anschlusskosten

- Rollläden an allen Fenstern
  - Kaminanschluss optional gegen Mehrpreis möglich
- = einfach Einziehen und Ihren Wohnraum genießen

## Lage

Sasel ist ein eher ruhiger und grünes Stadtteil im Hamburger Norden, der zum Bezirk Wandsbek gehört. Der Alsterlauf, welcher den Stadtteil durchfließt, ist ein beliebtes Ausflugsziel für Spaziergänger und Radfahrer. Sasel ist geprägt von vielen Einfamilienhäusern und Villen, die inmitten von grünen Gärten und Parks liegen.

Die Infrastruktur in Sasel ist gut ausgebaut. Es gibt mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte in der Umgebung. Auch die Anbindung an den ÖPNV ist gut, sodass man schnell und unkompliziert in die Hamburger Innenstadt gelangen kann. Fussläufig vom Objekt erreichen Sie einen Supermarkt, Bäcker und das im Alstertal sehr bekannte Restaurant Henssler at Home. Das Alstertaler Einkaufszentrum (AEZ) ist ca. 2 km entfernt und zählt zu den besten Einkaufszentren in Hamburg.

In Sasel findet man auch einige kulturelle Angebote, wie z.B. das Sasel-Haus, in dem regelmäßig Veranstaltungen wie Konzerte, Lesungen und Ausstellungen stattfinden.

Wer gerne in der Natur unterwegs ist, findet in Sasel viele Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren oder auch Reiten. Auch der nahegelegene Alsterwanderweg lädt zu ausgedehnten Spaziergängen ein.

Insgesamt ist Sasel ein beliebter Wohnort für Familien und Naturverbundene, die die Nähe zur Großstadt schätzen, aber dennoch in einer ruhigen und grünen Umgebung leben möchten.

## Sonstiges

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer bestehenden Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell einschätzen. Mit unserer langjährigen Erfahrung stehen wir Ihnen gern persönlich jederzeit zur Verfügung.

Wir freuen uns auf den Kontakt mit Ihnen.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS SUCHENDE:

Die hier angebotene Immobilien passt nicht zu 100% zu Ihren Vorstellungen? Nutzen Sie unseren Service für Suchende und tragen Sie Ihre Suchkriterien kostenlos und unverbindlich auf unserer Internetseite ein. Ihre Traumimmobilie ist vielleicht nur wenige Klicks von Ihnen entfernt. Wir melden uns sofort bei Ihnen, wenn wir eine Immobilie, die zu Ihren Kriterien passt im Angebot haben oder in Zukunft herein bekommen.



Visualisierung



Wohn-/Essbereich



Wohnbereich



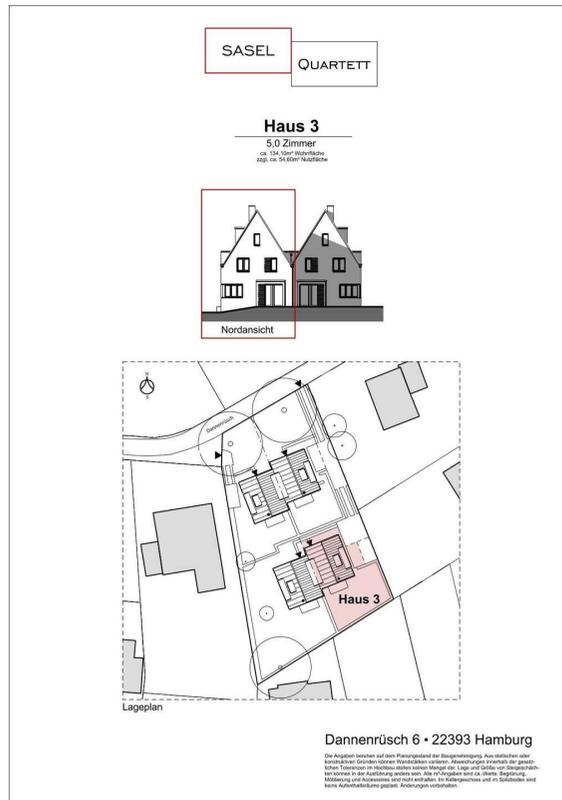
Badezimmer



Spitzboden



Grundstück



Lageplan



Umgebung 1 - Mövenpick Wein



Umgebung 2 - Schulze Outdoor



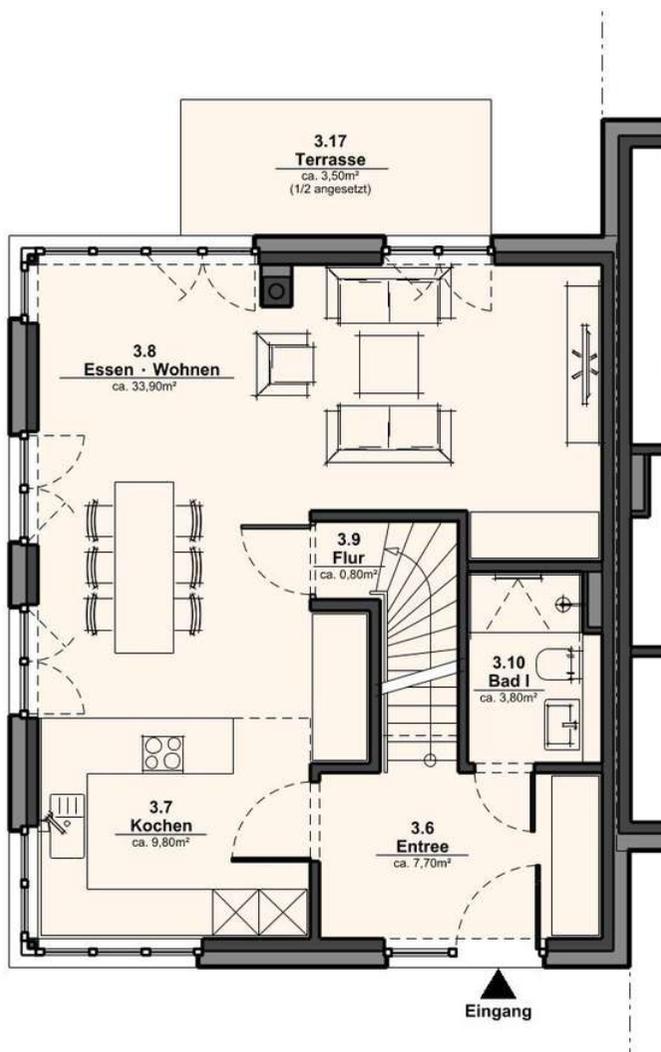
Umgebung 3 - Henssler at home

Grundriss EG

SASEL QUARTETT

**Haus 3**

5,0 Zimmer  
ca. 134,10m<sup>2</sup> Wohnfläche  
zzgl. ca. 54,60m<sup>2</sup> Nutzfläche



3.6 Entree	7,70 m <sup>2</sup>
3.7 Kochen	9,80 m <sup>2</sup>
3.8 Essen / Wohnen	33,90 m <sup>2</sup>
3.9 Flur	0,80 m <sup>2</sup>
3.10 Bad I	3,80 m <sup>2</sup>
3.17 Terrasse (1/2)	3,50 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche EG</b>	<b>59,50 m<sup>2</sup></b>



**Erdgeschoß • Haus 3**  
**Dannerrüsch 6 • 22393 Hamburg**

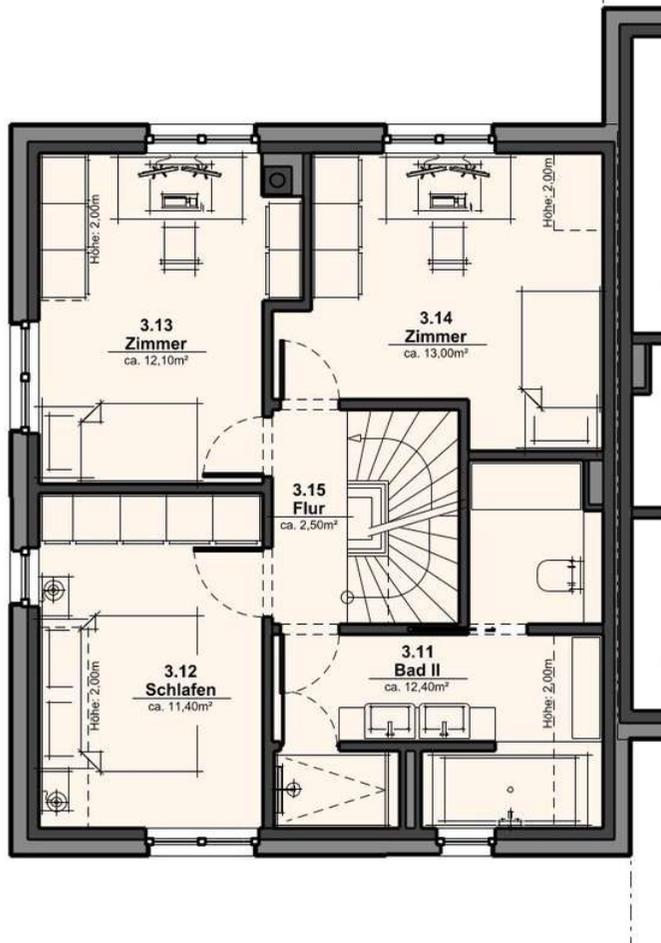
Die Angaben beruhen auf dem Planungsstand der Baugenehmigung. Aus statischen oder konstruktiven Gründen können Wandstärken variieren. Abweichungen innerhalb der gesetzlichen Toleranzen im Hochbau stellen keinen Mangel dar. Lage und Größe von Steigeschächten können in der Ausführung anders sein. Alle m<sup>2</sup>-Angaben sind ca.-Werte. Begrünung, Möblierung und Accessoires sind nicht enthalten. Im Kellergeschoss und im Spitzboden sind keine Aufenthaltsräume geplant. Änderungen vorbehalten.

Grundriss DG

SASEL  
QUARTETT

**Haus 3**

5,0 Zimmer  
ca. 134,10m<sup>2</sup> Wohnfläche  
zzgl. ca. 54,60m<sup>2</sup> Nutzfläche



3.11 Bad II	12,40 m <sup>2</sup>
3.12 Schlafen	11,40 m <sup>2</sup>
3.13 Zimmer	12,10 m <sup>2</sup>
3.14 Zimmer	13,00 m <sup>2</sup>
3.15 Flur	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche DG</b>	<b>51,40 m<sup>2</sup></b>



**Dachgeschoß • Haus 3**  
**Dannerrüsch 6 • 22393 Hamburg**

Die Angaben beruhen auf dem Planungsstand der Baugenehmigung. Aus statischen oder konstruktiven Gründen können Wandstärken variieren. Abweichungen innerhalb der gesetzlichen Toleranzen im Hochbau stellen keinen Mangel dar. Lage und Größe von Steigeschächten können in der Ausführung anders sein. Alle m<sup>2</sup>-Angaben sind ca.-Werte. Begrünung, Möblierung und Accessoires sind nicht enthalten. Im Kellergeschoss und im Spitzboden sind keine Aufenthaltsräume geplant. Änderungen vorbehalten.

Grundriss SB

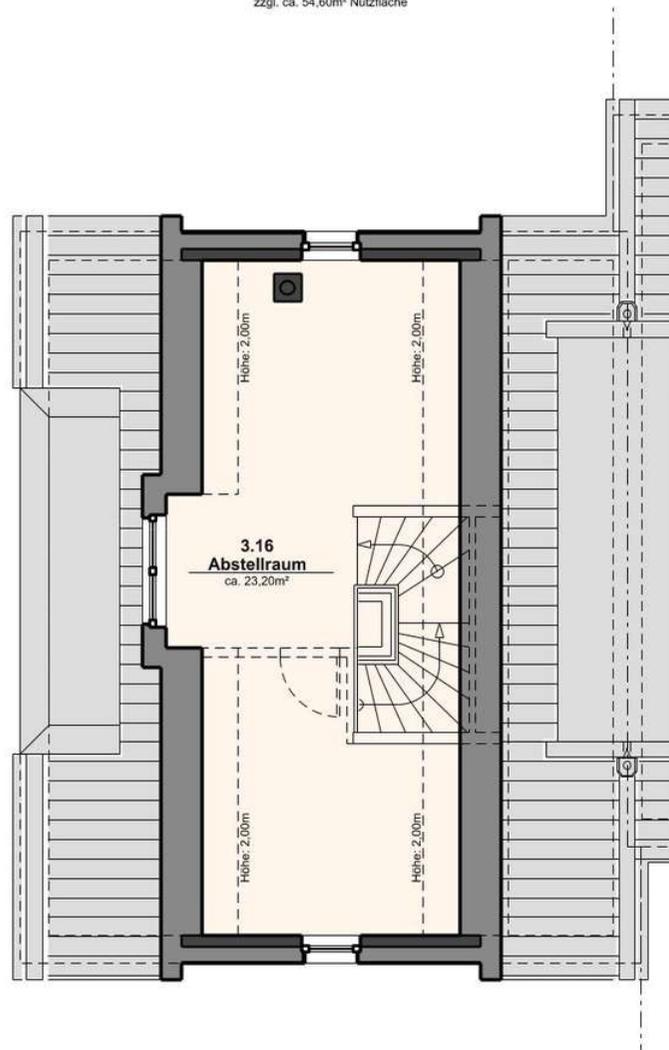
SASEL

QUARTETT

**Haus 3**

5,0 Zimmer

ca. 134,10m<sup>2</sup> Wohnfläche  
zzgl. ca. 54,60m<sup>2</sup> Nutzfläche



Spitzboden • Haus 3  
Dannerrüsch 6 • 22393 Hamburg

Die Angaben beruhen auf dem Planungsstand der Baugenehmigung. Aus statischen oder konstruktiven Gründen können Wandstärken variieren. Abweichungen innerhalb der gesetzlichen Toleranzen im Hochbau stellen keinen Mangel dar. Lage und Größe von Steigeschächten können in der Ausführung anders sein. Alle m<sup>2</sup>-Angaben sind ca.-Werte. Begrünung, Möblierung und Accessoires sind nicht enthalten. Im Kellergeschoss und im Spitzboden sind keine Aufenthaltsräume geplant. Änderungen vorbehalten.

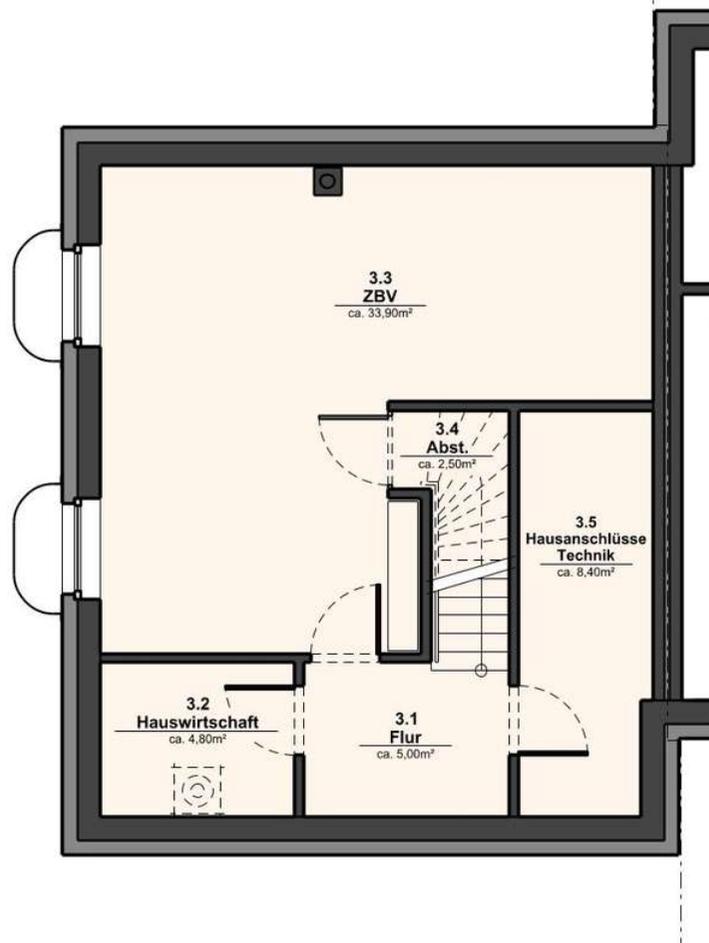
3.16 Abstellraum	23,20 m <sup>2</sup>
Wohnfläche SB	23,20 m <sup>2</sup>

Grundriss KG

SASEL  
QUARTETT

**Haus 3**

5,0 Zimmer  
ca. 134,10m<sup>2</sup> Wohnfläche  
zzgl. ca. 54,60m<sup>2</sup> Nutzfläche



3.1 Flur	5,00 m <sup>2</sup>
3.2 Hauswirtschaft	4,80 m <sup>2</sup>
3.3 ZBV	33,90 m <sup>2</sup>
3.4 Abstell.	2,50 m <sup>2</sup>
3.5 HA / Tech	8,40 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche KG</b>	<b>54,60 m<sup>2</sup></b>



**Kellergeschoß • Haus 3**  
**Dannenrüsck 6 • 22393 Hamburg**

Die Angaben beruhen auf dem Planungsstand der Baugenehmigung. Aus statischen oder konstruktiven Gründen können Wandstärken variieren. Abweichungen innerhalb der gesetzlichen Toleranzen im Hochbau stellen keinen Mangel dar. Lage und Größe von Steigeschächten können in der Ausführung anders sein. Alle m<sup>2</sup>-Angaben sind ca.-Werte. Begrünung, Möblierung und Accessoires sind nicht enthalten. Im Kellergeschoß und im Spitzboden sind keine Aufenthaltsräume geplant. Änderungen vorbehalten.

**Ihr Ansprechpartner**

Kai Hoffmann

IMHH Immobilien Makler Hamburg GmbH

Colonnaden 68

20354 Hamburg

Telefon: 040-41429600

Mobil: 0160 589 64 69

Homepage: [immobilienmaklerhamburg.de](http://immobilienmaklerhamburg.de)

E-Mail: [kh@immobilienmaklerhamburg.de](mailto:kh@immobilienmaklerhamburg.de)