

# SASEL-Quartett - Wohntraum für Sie und Ihre Familie mit zeitgemäßer Technik und moderner Architektur



SMWB1711  
Dannenrüsck 6a  
22393 Hamburg  
Deutschland

## Daten im Überblick

Einheitennummer	SMWB1711
Kategorie	Kauf – Haus
Unterkategorie	Doppelhaushälfte
Baujahr ca.	2025
Objektzustand	Erstbezug
Qualität der Ausstattung	Gehoben
Verfügbar ab	01.07.2025
Preis	899.000 €
Käuferprovision	Das Objekt wird ohne zusätzliche Käuferprovision angeboten!
Etagenzahl	3
Zimmer	5,5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Wohnfläche ca.	134,5 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche ca.	339 m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse Fläche ca.	7 m <sup>2</sup>
Gartenfläche ca.	339 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	Ja

---

Balkon / Terrasse	Ja
Garten / -mitbenutzung	Ja
Abstellraum	Ja
Energieausweis	wird nicht benötigt
Heizungsart	Wärmepumpe
Wesentlicher Energieträger	Luftwärmepumpe
Baujahr Anlagentechnik	2025

---

## Provisionshinweis

Das Objekt wird ohne zusätzliche Käuferprovision angeboten!

## Beschreibung

IHR NEUES ZUHAUSE - DIE ZEIT DAFÜR KOMMT JETZT

MODERNSTER KOMFORT, PASSGENAU FÜR SIE

Entdecken Sie modernen Komfort, maßgeschneidert für Ihren Lebensstil. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 134,5 Quadratmetern und insgesamt 5,5 Zimmern, haben Sie ausreichend Platz, um Ihre persönlichen Wohnträume zu verwirklichen.

FRISCHE LUFT, HELLE UND WEITE RÄUME

Erleben Sie in Ihrem neuen Zuhause im Sasel-Quartett ein einzigartiges Gefühl von Raum und Freiheit. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen ein helles und luftiges Ambiente. Ihr privater Garten und die Terrasse bieten Ihnen die Möglichkeit, im Freien zu entspannen und die frische Luft zu genießen. Jedem Haus steht ein eigener Außenstellplatz zur Verfügung.

## NACHHALTIG UND ZUKUNFTSFÄHIG

Das Sasel-Quartett steht für nachhaltiges Wohnen der Zukunft. Mit der Energieeffizienzklasse KfW 40 QNG und einer innovativen Wärmepumpen-Heizung sind Sie nicht nur umweltfreundlich unterwegs, sondern auch bestens gerüstet für kommende Energieanforderungen.

## ERGREIFEN SIE IHRE CHANCE

Nehmen Sie jetzt Ihren Platz im Sasel-Quartett ein und kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Details zu erfahren und den Weg zu Ihrem Traumhaus zu ebnen.

## Ausstattung

- eigener Grundstücksanteil
- Außenstellplatz
- moderne Architektur mit hochwertiger Klinkerfassade
- 2,75 m Deckenhöhe im Erdgeschoss
- Fussbodenheizung
- 3-fach verglaste Fenster
- Wärmepumpe mit Wärme-Rückgewinnung und Photovoltaikanlage
- Echtholzparkett
- moderne Bäder mit Villeroy-Boch Fliesen
- Kaminanschluss optional gegen Mehrpreis möglich
- inkl. aller Anschlusskosten

= einfach Einziehen und Ihren Wohnraum genießen

## Lage

Willkommen in Ihrem ganz persönlichen Rückzugsort im begehrten Sasel, wo modernste Architektur auf zeitlose Eleganz trifft. Diese exklusive Doppelhaushälfte liegt eingebettet in einer ruhigen Wohnstraße.

In Sasel verschmelzen Stadtleben und Natur nahtlos miteinander. Der Volksdorfer Wald liegt nur 8 Minuten mit dem Auto entfernt, ein Paradies für Spaziergänge, Wanderungen und Erholung inmitten einer grünen Oase.

Diese Lage zählt, speziell für Familien zweifellos zu den begehrtesten im Alstertal. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind in unmittelbarer Reichweite. Sport- und Freizeitmöglichkeiten erwarten Sie in Hülle und Fülle, vom Radfahren im Wald bis hin zu Wassersport am nahegelegenen Alsterlauf.

Ihre Reisen beginnen mühelos, da der Flughafen in nur 15 bis 20 Autominuten erreichbar ist. Hier, im Dannenrüschen 6, erleben Sie das Beste aus beiden Welten: die Ruhe der Natur und die Bequemlichkeit der Stadt.

## 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.

Unseren Service für Suchende finden auf: [www.smwb.de/suche](http://www.smwb.de/suche)



Sasel-Quartett



Grundstück



Grundstück



Grundstück



Dannenrüsck 6, 22393 Hamburg  
SASEL-Quartett-zeitgemäße Technik und moderne  
Architektur  
Wohnfläche 134.5 m<sup>2</sup>, Grundstück 387 m<sup>2</sup>



### Kostenplan

Kaufpreis	899.000 €
Grunderwerbsteuer	49.445 €
Notar/Grundbuch	17.980 €
<b>Gesamtkosten</b>	<b>966.425 €</b>
Eigenmittel	116.425 €
Finanzierungsbedarf	850.000 €



### Finanzierungsmittel Stand 24.02.2024

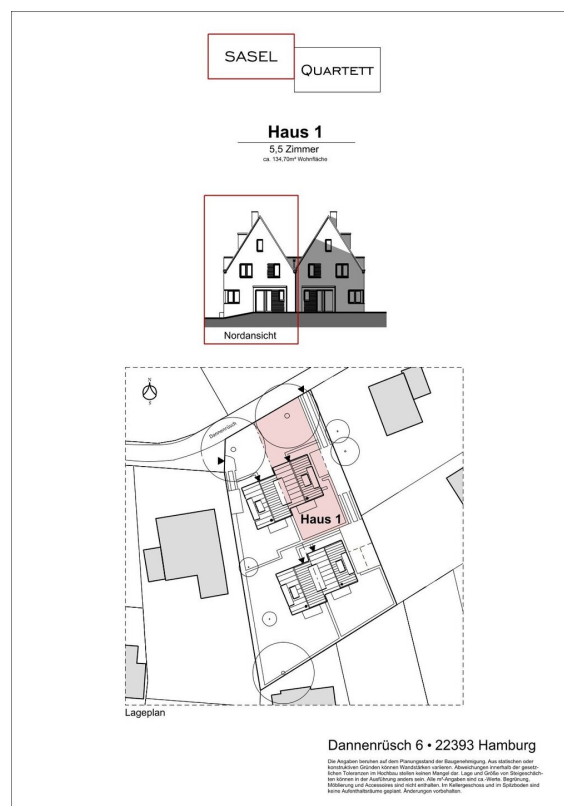
Darlehensart	Darlehensbetrag	Sollzins	Eff. Jahreszins	Tilgung	Zinsbindung	Rate
Annuitätendarlehen	700.000 €	3,58 %	3,65 %	1,00 %	15 Jahre	2.671,66 €
KfW 297 - Wohngeb. priv.	150.000 €	2,11 %	2,15 %	1,201 %	10 Jahre	515,00 €
<b>Ergebnis</b>	<b>850.000 €</b>					<b>3.186,66 €</b>

<sup>1</sup> keine Tilgung im ersten Jahr

### Anfänglicher monatlicher Aufwand aller Darlehen

	im ersten Jahr	ab dem zweiten Jahr
Monatliche Sollzinszahlungen aller Darlehen	2.352,08 €	2.330,85 €
Monatliche Tilgungszahlungen aller Darlehen	583,33 €	855,81 €
<b>Monatliche Gesamtleistung aller Darlehen</b>	<b>2.935,41 €</b>	<b>3.186,66 €</b>

## Finanzierungsbeispiel Stand 24.02.2024



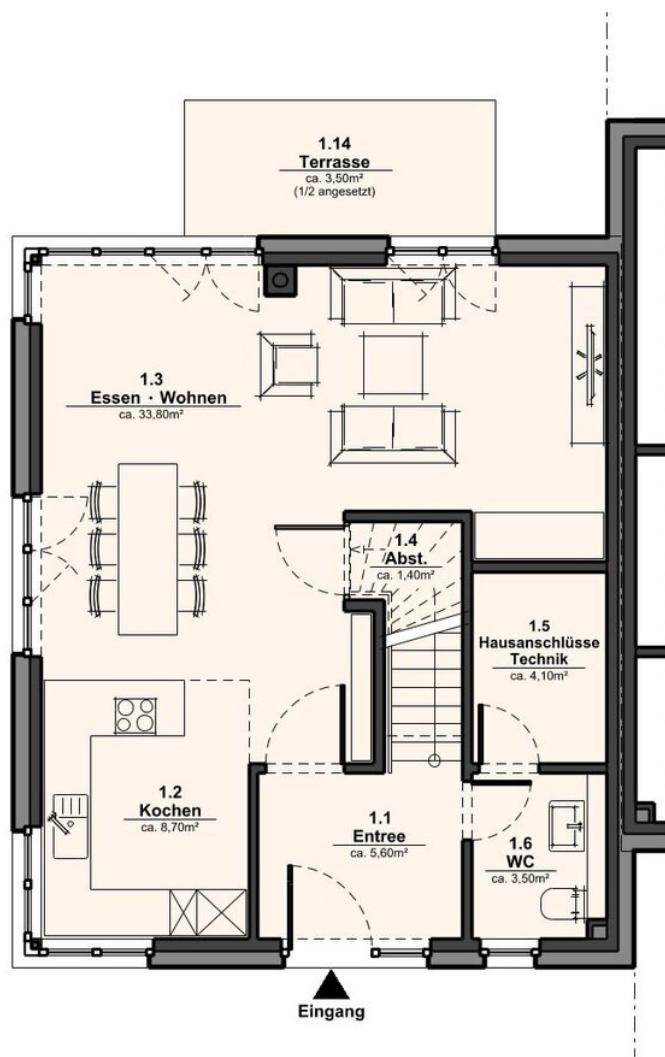
Lageplan

Grundriss EG

SASEL  
QUARTETT

**Haus 1**

5,5 Zimmer  
ca. 134,70m<sup>2</sup> Wohnfläche



1.1 Entree	5,60 m <sup>2</sup>
1.2 Kochen	8,70 m <sup>2</sup>
1.3 Essen / Wohnen	33,80 m <sup>2</sup>
1.4 Abstellraum	1,40 m <sup>2</sup>
1.5 HA / Tech	4,10 m <sup>2</sup>
1.6 WC	3,50 m <sup>2</sup>
1.14 Terrasse (1/2)	3,50 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche EG</b>	<b>60,60 m<sup>2</sup></b>



**Erdgeschoß • Haus 1**  
**Dannenrüsck 6 • 22393 Hamburg**

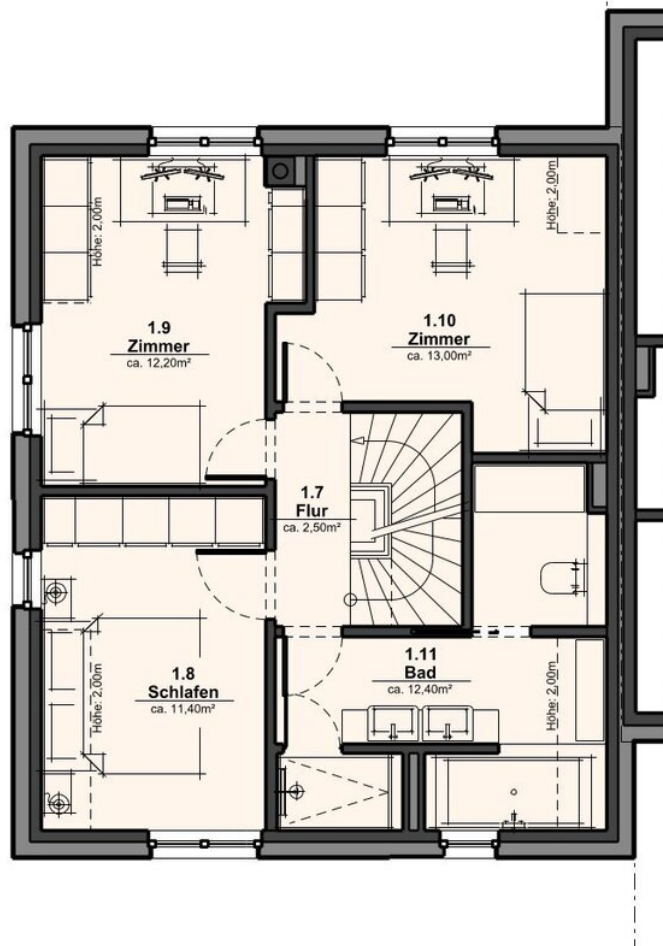
Die Angaben beruhen auf dem Planungsstand der Baugenehmigung. Aus statischen oder konstruktiven Gründen können Wandstärken variieren. Abweichungen innerhalb der gesetzlichen Toleranzen im Hochbau stellen keinen Mangel dar. Lage und Größe von Steiggeschächten können in der Ausführung anders sein. Alle 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 1**

5,5 Zimmer  
ca. 134,70m<sup>2</sup> Wohnfläche



1.7 Bad	2,50 m <sup>2</sup>
1.8 Schlafen	11,40 m <sup>2</sup>
1.9 Zimmer	12,20 m <sup>2</sup>
1.10 Zimmer	13,00 m <sup>2</sup>
1.11 Flur	12,40 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche DG</b>	<b>51,50 m<sup>2</sup></b>



**Dachgeschoß • Haus 1**  
**Dannenrüsck 6 • 22393 Hamburg**

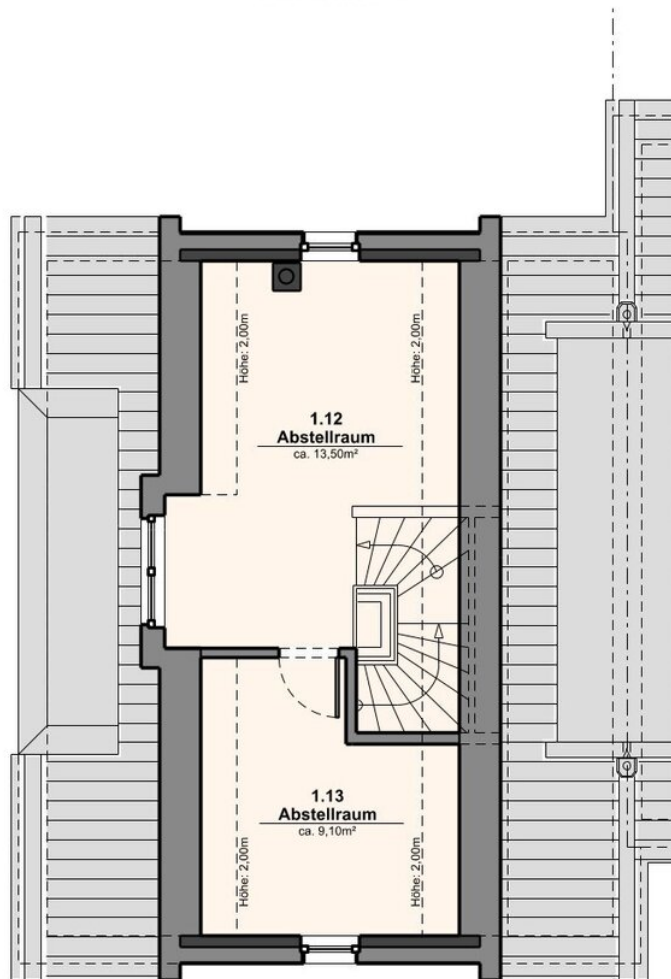
Die Angaben beruhen auf dem Planungsstand der Baugenehmigung. Aus statischen oder konstruktiven Gründen können Wandstärken variieren. Abweichungen innerhalb der gesetzlichen Toleranzen im Hochbau stellen keinen Mangel dar. Lage und Größe von Steigeschächten können in der Ausführung anders sein. Alle 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.

Grundriss SB

SASEL  
QUARTETT

**Haus 1**

5,5 Zimmer  
ca. 134,70m<sup>2</sup> Wohnfläche



1.12 Abstellraum	13,50 m <sup>2</sup>
1.13 Abstellraum	9,10 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche SB</b>	<b>22,60 m<sup>2</sup></b>



Spitzboden • Haus 1  
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

SMWB Strategien mit Weitblick GmbH

Rothenbaumchaussee 11

20148 Hamburg

Telefon: 0160 589 64 69

Mobil: 0160 589 64 69

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

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