

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hamburg

### Familienfreundliche Rotklinkervilla auf großem Grundstück in Wellingsbüttel



Objekt-Nr. OM-297717

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **1.249.000 €**

Ansprechpartner:  
Joachim Stubbe

22391 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1938	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.293,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das angebotene Gebäude befindet sich auf einem großen Grundstück. Die Grundstückslänge an der Straßenfront beträgt etwa 17 m. Das Grundstück ist voll erschlossen, ein Glasfaseranschluss (lt. Telekom im Laufe des Sommers 2024 1.000/200 Mbit/s down/up möglich) ist bereits straßenseitig verlegt. Durch die Grundstückstiefe von ca. 73 m bestehen vielfältige Möglichkeiten zur Gartennutzung aller Art.

Das Grundstück ist mit einem giebelständigen Rotklinker-Einfamilienhaus von 1938 in hochwertiger Bauweise bebaut.

Das Gebäude wurde laufend instand gehalten, ohne den ursprünglichen Charakter des Gebäudes durch unbedachte Anpassungen an den jeweiligen Zeitgeschmack anzupassen.

Das Haus verfügt über ca. 170 qm Wohnfläche und ca. 125 qm Nutzfläche und überzeugt mit einem sehr großzügigen Raumlayout und mit hochwertigen Details: spezielle Klinker, hochwertige Schreinerarbeiten, aufwendige Buntverglasungen, Fußbodenbeläge aus Solnhofener Platten im Eingangsbereich und Parkettboden im Wohnzimmer, Holzdielen im OG, Hamburger Fußleisten usw.. Das Erdgeschoss bietet sowohl aus dem Wohnzimmer als auch aus der Küche einen direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten, das Obergeschoss hat kaum nutzungsrelevante Dachschrägen und einen großen Balkon, im Spitzboden befindet sich ein weiteres Zimmer und ggf. eine umfangreiche Ausbaureserve, das Haus verfügt über einen gut belichteten Vollkeller mit direktem Gartenzugang. Die Bauausführung ist durchgängig hochwertig. Das Obergeschoss und das Dachbodenzimmer wurden zum Dach bzw. Dachboden nachträglich mit Glaswolle isoliert. Die Fenster sind überwiegend Kunststofffenster mit Doppelverglasung aus 1979/1985, im rückwärtigen Gebäudeteil sind elektrische Rollläden vorhanden.

Nach dem Verbrauchs-Energieausweis ergibt sich die Einstufung E, was die gute bauliche Substanz des Gebäudes unterstreicht.

Das Grundstück ist zur Zeit pflegeleicht angelegt (überwiegend Grünflächen). Der vordere Grundstücksteil ist vollständig frei von Baumbestand, was für mögliche bauliche Veränderungen vorteilhaft ist. Im hinteren Grundstücksteil befindet sich angrenzend an das Gebäude eine große Rasenfläche und anschließend ein aufgelockerter Bestand von Bäumen und Büschen und viel Platz für Freizeitaktivitäten.

Aufgrund der sehr großzügigen Grundstücksfläche wäre z.B. die Anlage eines Schwimmteichs möglich. Bei Interesse sind umfangreiche Obst- und Gemüse- oder Zierpflanzungen umsetzbar. Auf dem Grundstück befindet sich eine kleinere Garage Baujahr 1965 Außenmaß 5m \* 3m im Verbund mit einer gleichartigen Garage auf dem Nachbargrundstück. Die Garage ist nur für kleinere Pkw nutzbar, eignet sich aber ausgezeichnet zum ebenerdigen Abstellen von Gartenmöbeln und -geräten, Fahrrädern usw.. Durch die lange Auffahrt bestehen weitere Abstellmöglichkeiten für Pkw. In der Nachbarschaft wurden Carports im Vorgarten errichtet.

Für das Grundstück gilt der Bebauungsplan Wellingsbüttel 16. Ausweisung "WR o 2 Wo (B)": reines Wohngebiet, offene Bauweise, 2 Wohneinheiten, nur Einzelhaus zulässig, bis 250 qm Grundfläche möglich. Das Grundstück ist wie größere Bereiche von Wellingsbüttel als Städtebauliches Erhaltungsgebiet ausgewiesen. Dies bezieht sich nach verkäuferseitigem Verständnis insbesondere auf die straßenseitige Wirkung des Gebäudes bei einem evtl. Umbau oder einer Erweiterung.

## Ausstattung

Rundgang: Durch die aufwändig gestaltete Haustür betreten Sie den Windfang. Der sich anschließende großzügige Flur (13 qm) ist mit Solnhofener Platten belegt. Durch bleiverglaste Fenster mit Buntglaseinsätzen ist eine gute Belichtung ohne Einblickmöglichkeiten gegeben. Hier befinden sich auch die Garderobe und das Gäste-WC.

Das überaus großzügige Wohnzimmer (insgesamt 51 qm) ist vollständig mit einem Fischgrät-Eichenparkett ausgelegt. Der vordere, zur Straße gelegene Bereich von 19 qm lässt sich vom hinteren Wohnzimmerbereich durch in die Wand eingelassene Schiebetüren abteilen und bietet sich somit auch für (ggf. temporäre) Nutzungen z.B. als Homeoffice / Fernsehzimmer an.

Im Hauptteil des Wohnzimmers ( 32 qm) haben Sie viel Platz. Auch durch die Deckenhöhe von ca. 2,8 m ergibt sich ein äußerst großzügiger Raumeindruck. Vom rundum verglasten Erker haben Sie einen hervorragenden Ausblick in den Garten und einen direkten Zugang zur angrenzenden Terrasse.

Die daneben liegende große Küche (12 qm) hat ebenfalls einen direkten Zugang zur Terrasse, zusätzlich sind je eine Speisekammer und eine Abstellkammer a 0,5 qm vorhanden.

Die Terrasse (11 qm, erweiterbar) bildet den Übergang zum Garten, ist direkt aus Küche und Wohnzimmer zugänglich, durch den Erker und eine Glassteinwand geschützt gelegen und im Bedarfsfall mit einer Markise vor übermäßiger Sonneneinstrahlung zu schützen.

Im Obergeschoss befinden sich ein Flur, 4 gut geschnittene Zimmer praktisch ohne nutzungsrelevante Dachschrägen, der Zugang zum Dachboden über eine feste Treppe und ein Duschbad. Zwei Zimmer mit jeweils gut 10 qm bieten sich z.B. als Kinderzimmer an. Ein weiteres Zimmer ist mit knapp 8 qm etwas kleiner. Das größte Zimmer mit knapp 19 qm zzgl. 2 qm Abstellkammer wurde bislang als Elternschlafzimmer genutzt und bietet direkten Zugang zum Balkon (11 qm) mit herrlichem Blick in den Garten. Das Duschbad wurde 1993 renoviert, der Einbau einer Badewanne ist möglich.

Das Dachgeschoss mit fester Bodentreppe bietet ein weiteres Zimmer ca. 9 qm, z.B. als Gästezimmer. Weiterhin sind ca. 29 qm Nutzfläche auf dem Dachboden z.B. als Lagerflächen oder als weitere Ausbaureserve verfügbar.

Der Keller kann sowohl durch den Windfang über die innenliegende Kellertreppe als auch über die Außenkellertreppe vom Garten erreicht werden. Es stehen umfangreiche, trockene Kellerflächen (ca. 20 + 19 + 13 + 10 + 5 + 4 qm zuzügl. 12 qm Öllager) für vielseitige Nutzung zur Verfügung. Denkbar wäre der Einbau eines weiteren Vollbades oder einer Sauna. Besonders hervorzuheben ist die vergleichsweise gute Belichtung durch Fenster (gegenüber Lichtschächten), da der Keller zu ca. 1m aus dem Erdboden heraussteht, die Raumhöhe beträgt ca. 2 m.

Im Keller ist auch die Öl-Heizungsanlage verbaut: Niedertemperaturkessel Rapido F100/3 NTT 24 kW Baujahr 1992 Gebläsebrenner Giersch R1-V Baujahr 2005 Leistungsbereich 1-4,5 kg/h. Geschweißter Stahl-Kellertank 7.000 l Baujahr 1971. Jahresverbrauch für Raumheizung im langjährigen Mittel nachweislich ca. 2.600 Liter Heizöl pro Jahr, entsprechend besteht die Möglichkeit, zu einem günstigen Zeitpunkt für knapp 3 Jahre Heizöl einzukaufen und zu lagern.

Es besteht keine Austauschpflicht der Heizung nach aktueller Rechtslage. Aufgrund der guten Isolierung des Gebäudes und der groß dimensionierten Heizkörperflächen bestehen käuferseitig alle Optionen, trotzdem jetzt oder später auf einen anderen Energieträger umzustellen: Sowohl die Installation einer Luft- oder Erdwärmepumpe ist möglich, als auch einer Holzpelletheizung (vgl. Pellet-Lagermöglichkeiten im Bereich des jetzt verbauten Öltanks). Weiterhin ist zur Zeit auch noch der Einbau einer Gasheizung bei Verwendung von Erdgas mit hinreichendem Biogasanteil möglich.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Der Verkauf erfolgt privat, es fällt keine Maklercourtage an.

Makleranfragen sind unerwünscht.

Die Übergabe des Objekts ist kurzfristig möglich. Sämtliche Kaufnebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbssteuer) sind käuferseitig zu tragen.

Alle Angaben nach bestem Wissen, aber ohne Gewähr.

Weitere Informationen gern auf Anfrage: Wir bitten um Kontaktaufnahme mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, e-mail, Telefonnr.).

Besichtigungstermine nach Absprache. Wir bitten, vom eigenständigen Betreten des Grundstücks abzusehen.

## Lage

Wellingsbüttel liegt im Nordosten Hamburgs und ist einer der bevorzugten Hamburger Wohnstadtteile. Geprägt ist Wellingsbüttel durch überwiegend anspruchsvolle Einzelhausbebauung auf großen Grundstücken und baumbestandene Straßen. Wellingsbüttel liegt am Alsterlauf, mit dem Alstertal im Norden und dem Parkfriedhof Ohlsdorf im Süden ist Wellingsbüttel durch große Grünzüge eingerahmt.

Im Ortskern von Wellingsbüttel befinden sich ein komplettes Nahversorgungsangebot: REWE-Supermarkt, Wochenmarkt (Di und Fr), Bäcker, Gastronomie, Apotheke, Ärzte, Bankfiliale und weitere. Ein sehr umfangreiches und hochwertiges Shopping Angebot sowie eine Vielzahl von Ärzten, Dienstleistungen, sowie Fitnessstudios und vielfältige Gastronomie befinden sich im und am nahegelegenen Alstertal-Einkaufszentrum (ca. 5 min per Pkw / 1 Station per S-Bahn). In dem an der Alster gelegenen Torhaus des ehemaligen Gutes Wellingsbüttel wird ein vielseitiges Kulturprogramm angeboten.

Vom S-Bahnhof Wellingsbüttel, der vom Verkaufsobjekt in ca. 10 min zu Fuß zu erreichen ist, bestehen ideale Verkehrsverbindungen mit der Linie S1: ohne Umsteigen kann der Hauptbahnhof in ca. 25 min und der Jungfernstieg in knapp 30 min erreicht werden. Die Linie S1 zeichnet sich durch einen 10 Minuten-Takt vom frühen Morgen bis in die späten Abendstunden aus, jeweils von Freitag bis Sonntag besteht auch nachts durchgängiger Betrieb. Weiterhin verbinden Buslinien Wellingsbüttel mit verschiedenen weiteren Stadtteilen, auch der beliebte Mobilitätsdienst Moia (Ride Pooling mit Elektrokleinbussen) ist in Wellingsbüttel verfügbar. Per Pkw ist die Innenstadt über Wellingsbüttler Weg oder die Bramfelder Chaussee ab ca. 30 min erreichbar. Auch die Autobahnen A7 und A1 sind gut erreichbar. Die Ostsee mit ihren Bade- und Wassersportmöglichkeiten ist nah: Fahrzeit z.B. nach Travemünde ab ca. 1 Stunde per Pkw.

Der Flughafen Fuhlsbüttel ist in nur 3-4 Stationen per S-Bahn ohne Bahnsteigwechsel in ca. 15 min erreichbar oder entsprechend per Pkw erreichbar. Der nahegelegene Flughafen führt durch die Lage von Wellingsbüttel zwischen den gedachten Verlängerungen der Start- bzw. Landebahnen zu keiner Fluglärmbelästigung.

Eine Vielzahl von nachgefragten Schulen befindet sich in Wellingsbüttel und den angrenzenden Stadtteilen.

In der Umgebung befinden sich diverse weitere Freizeitmöglichkeiten wie z.B. der Golfclub Treudelberg, der TSC Wellingsbüttel, der UHC Hummelsbüttel, der Wassersportverein Oberalster, div. Reitsportmöglichkeiten am Stadtrand von Hamburg, Segel- und Rudermöglichkeiten auf der Außenalster.

Das zum Verkauf angebotene Objekt befindet sich in ruhiger, aber doch "dicht bei allem" Lage in einer Tempo-30 Zone in Wellingsbüttel. Die dortige Bebauung ist geprägt von noch in großer Anzahl erhaltenen individuellen, von Architekten entworfenen Rotklinker-Villen aus der Erstbebauung in den späten 1930er Jahren.

Die Lage des Grundstücks ist als außerordentlich familienfreundlich zu bezeichnen:

Eine nahegelegene Grundschule lässt sich ohne Straßenüberquerung erreichen. Dort befindet sich ebenfalls ein Kindergarten in kirchlicher Trägerschaft. Auch der bekannte Tennis- und Hockeyclub Klipper ist in Minuten zu Fuß zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	151,31 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



gartenseitige Ansicht

# Exposé - Galerie



straßenseitige Ansicht



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick in den Garten



Wohnzimmer Blickr. Straße

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Haustür

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer strassenseitig



Wohnzimmer und Terrasse



Blick von der Terrasse

# Exposé - Galerie



Garage



Flur EG



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer Schiebetür

# Exposé - Galerie



Küche



Treppe

# Exposé - Galerie



Flur OG



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Balkon

# Exposé - Galerie



Zimmer I



Zimmer II

# Exposé - Galerie



Zimmer III



Duschbad

# Exposé - Galerie



Duschbad



Dachboden

# Exposé - Galerie

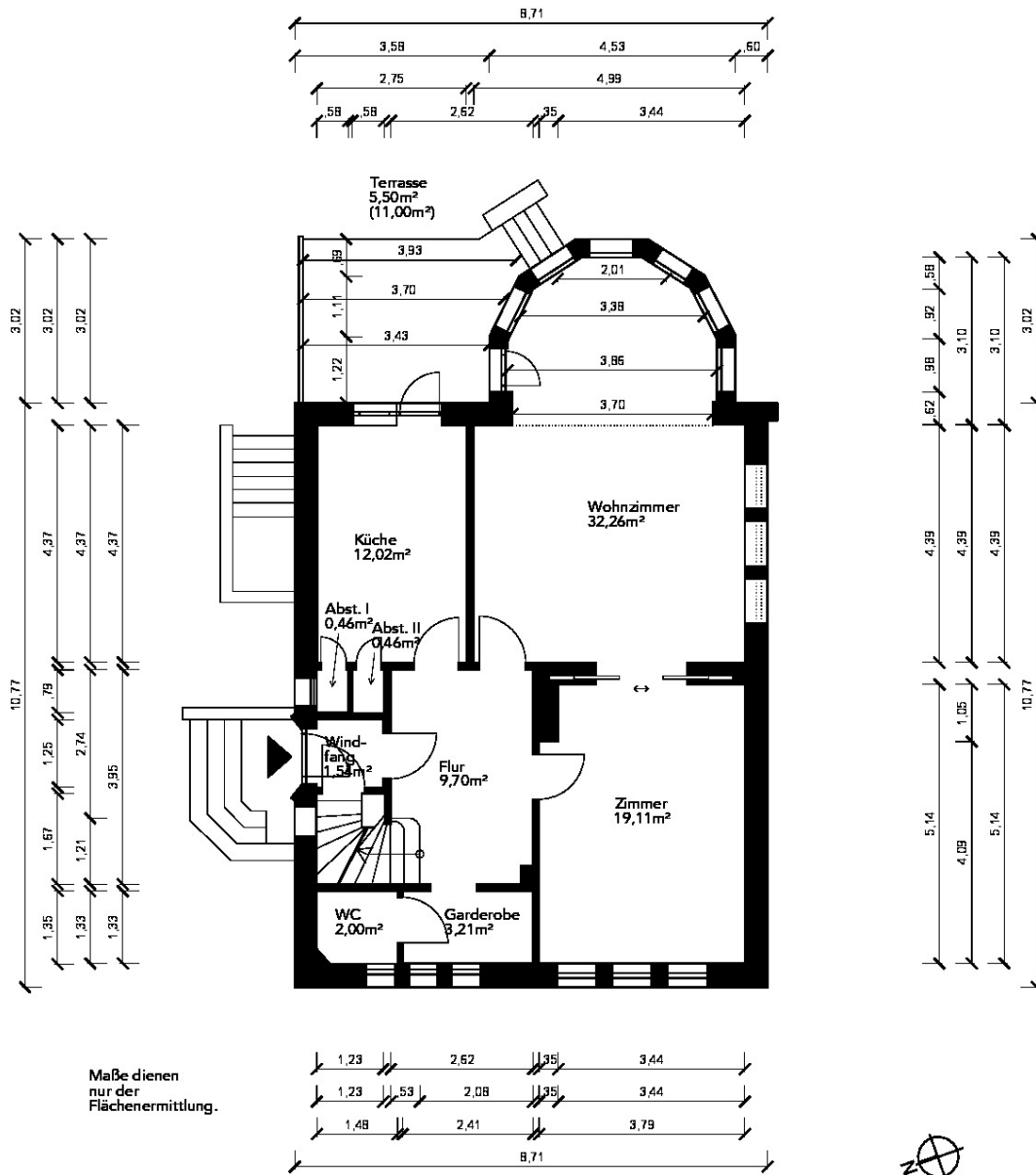


Gästezimmer Dachboden



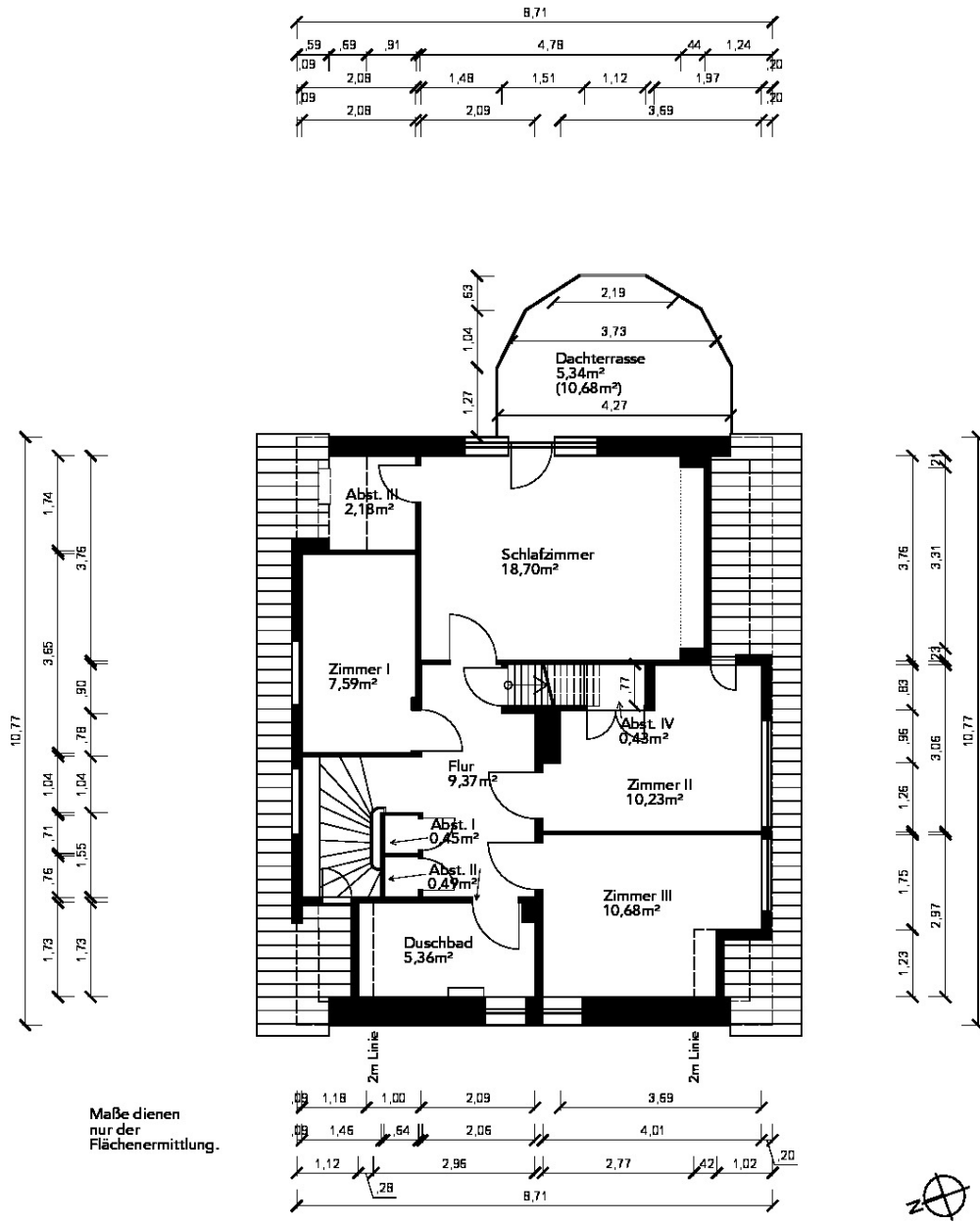
Ölheizung

# Exposé - Grundrisse



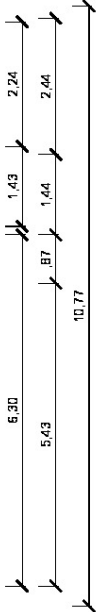
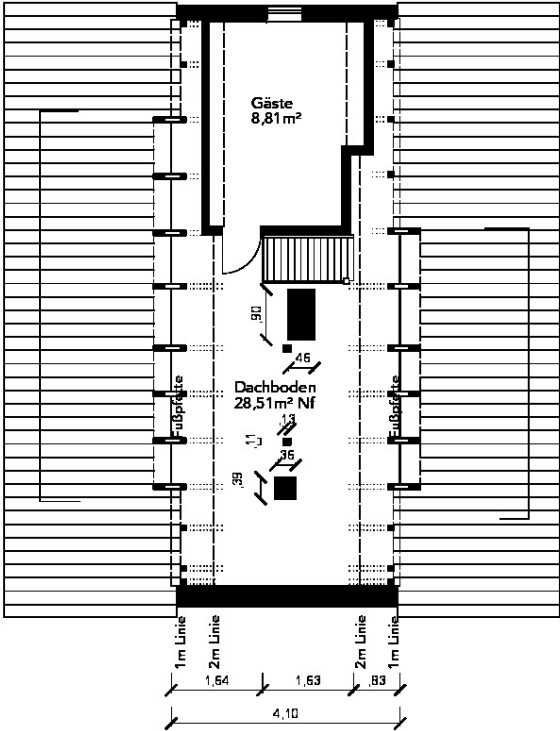
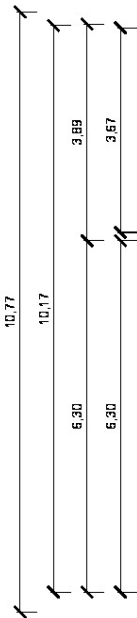
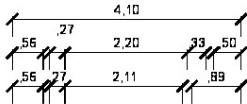
EG

# Exposé - Grundrisse



OG

# Exposé - Grundrisse

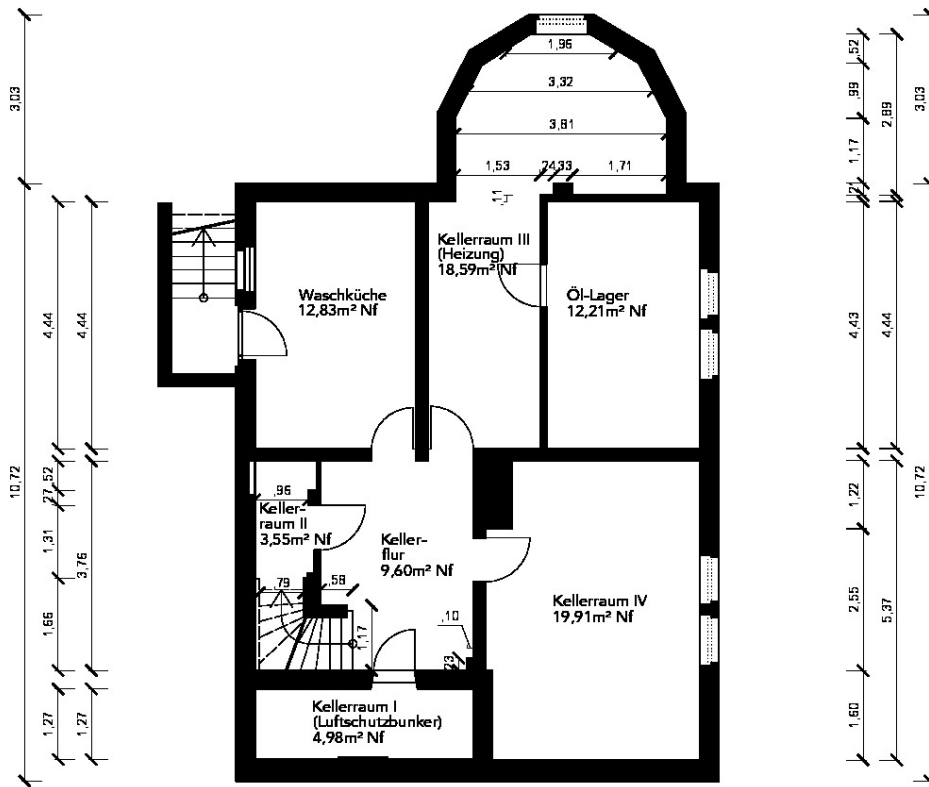
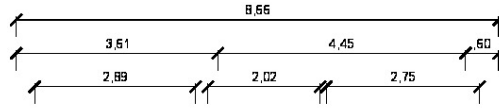


Maße dienen nur der Flächenermittlung.

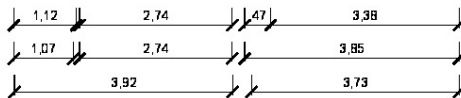


## Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Maße dienen  
nur der  
Flächenermittlung.



Keller

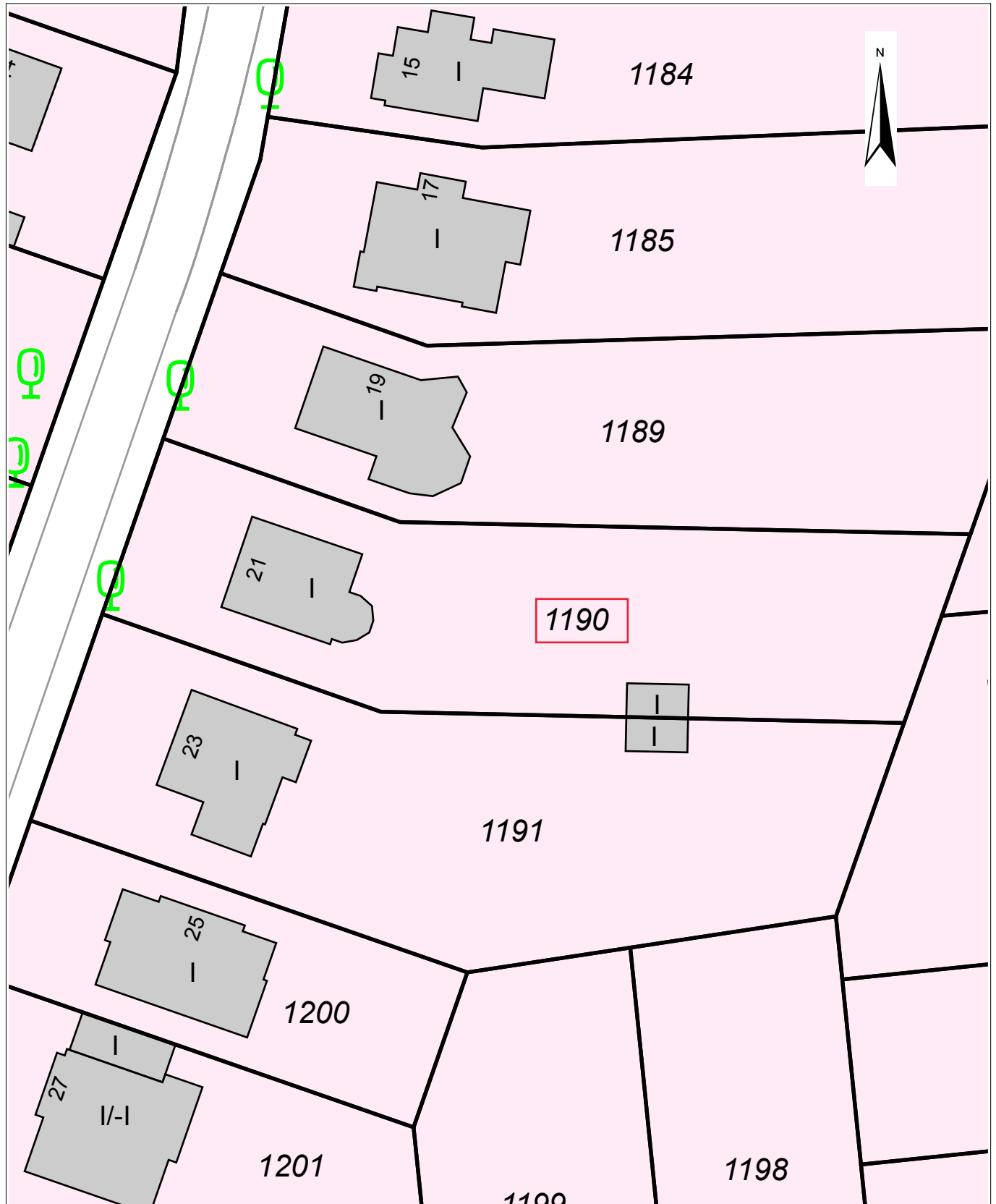
# Exposé - Anhänge

1. Flurstück 1190 1293qm



Flurstück: 1190

Gemarkung: Wellingsbüttel



32571192

5943479

0 5 10 15 Meter