

# Exposé

## Villa in Wentorf bei Hamburg

### Historische Rotklinkervilla – kernsaniert mit optionalem Baugrundstück



Objekt-Nr. OM-385446

**Villa**

Verkauf: **599.500 €**

Ansprechpartner:  
Marco Pe

Teichstraße 7  
21465 Wentorf bei Hamburg  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1912	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	408,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	136,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	88,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die historische Rotklinkervilla „Villa Teichrose“ ist weit mehr als ein Haus – sie ist ein mit viel Liebe zum Detail kernsaniertes Zuhause mit besonderem Charakter. Auf ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche verbindet sie den Charme der Gründerzeit mit modernem Wohnkomfort. In ruhiger Lage, mit wunderschönem Garten und nur wenige Schritte vom Ortszentrum entfernt, genießen Sie hier eine außergewöhnliche Wohnqualität. Die hochwertige Ausstattung und die vielen liebevoll erhaltenen Details verleihen dem Haus seinen ganz besonderen Charakter.

## Ausstattung

Honigfarbene Holzdielen, aufgearbeiteter Stuck und ein durchdachtes Lichtkonzept verleihen der Villa ihren besonderen Charakter. Sämtliche Wohnräume, Bäder und die Küche wurden im Rahmen der Kernsanierung hochwertig modernisiert. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Kamin bildet den Mittelpunkt des Hauses. Die Elektrik wurde vollständig erneuert und das Haus mit einem modernen KNX-Smarthome-System ausgestattet.

Die Villa Teichrose wurde 2019–2020 umfassend kernsaniert. Ein ausführliches Bautagebuch mit Fotos kann bei Interesse gerne eingesehen werden. Insgesamt wurden rund 150.000 € in die Sanierung investiert.

Ausgeführt wurden unter anderem:

- \* Wände vollständig neu verputzt und in Q4-Qualität gespachtelt
- \* Originaldielen aufgearbeitet und neu geölt
- \* Stuckelemente restauriert und teilweise neu angefertigt
- \* komplette Elektroinstallation inkl. KNX-Smarthome-System
- \* sämtliche Bäder inkl. Leitungen erneuert
- \* neue Küche
- \* Garten mit Natursteinwegen neu angelegt
- \* Keller vollständig saniert

Als Inhaber einer Handwerksfirma kann ich auf Wunsch weitere Modernisierungen zu fairen Konditionen realisieren, beispielsweise:

- \* großzügige Terrassentür mit neuer Terrasse zum Garten
- \* Ausbau des Dachgeschosses zu zusätzlicher Wohnfläche inkl. Dämmung
- \* Austausch der Ölheizung gegen eine förderfähige Wärmepumpe
- \* Austausch der Fenster

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Verkauft wird die Villa Teichrose mit einem ca. 408 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Optional kann das gesamte 912 m<sup>2</sup> große Grundstück erworben werden.

Der rückwärtige Grundstücksteil bietet ein außergewöhnliches Entwicklungspotenzial. Hier bestand bereits eine Baugenehmigung für fünf Wohnungen mit Tiefgarage. Auch andere Bebauungskonzepte, beispielsweise zwei kleinere Mehrfamilienhäuser (jeweils vorbehaltlich einer erneuten Genehmigung), erscheinen grundsätzlich denkbar.

## Eckdaten

- \* Kaufpreis Villa: 599.500 €
- \* ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* ca. 88 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- \* Grundstück ca. 408 m<sup>2</sup>
- \* optional gesamtes Grundstück 912 m<sup>2</sup>

Die Villa wurde 2019–2020 vollständig kernsaniert. Darüber hinaus besteht weiteres Entwicklungspotenzial: Auf Wunsch kann die bestehende Ölheizung gegen eine moderne Wärmepumpe ausgetauscht werden. In Kombination mit neuen Fenstern, einer Dach- und Hohlwanddämmung sowie einer gedämmten Kellerdecke lässt sich die Energieeffizienz des Hauses deutlich steigern. Gleichzeitig bietet sich der Ausbau des Dachgeschosses mit Dämmung und Dachgauben an, wodurch zusätzlicher Wohnraum entsteht.

Ich beantworte jede Anfrage zeitnah und freue mich, wenn Sie in Ihrer Nachricht ein paar Worte über sich schreiben. Mir liegt viel daran, die Villa Teichrose an Menschen zu übergeben, die ihren besonderen Charakter zu schätzen wissen.

Herzliche Grüße

Marco Pe

## Lage

Die Villa Teichrose befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in bester Nachbarschaft und dennoch mitten im Herzen von Wentorf. Das neue REWE-Center, Cafés, Restaurants, Ärzte und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind bequem in wenigen Gehminuten erreichbar. Gleichzeitig laden der nahegelegene Wald, Parkanlagen und der Golfplatz zu Freizeit und Erholung ein. Hier verbinden sich ruhiges Wohnen und eine hervorragende Infrastruktur auf ideale Weise.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	174,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie

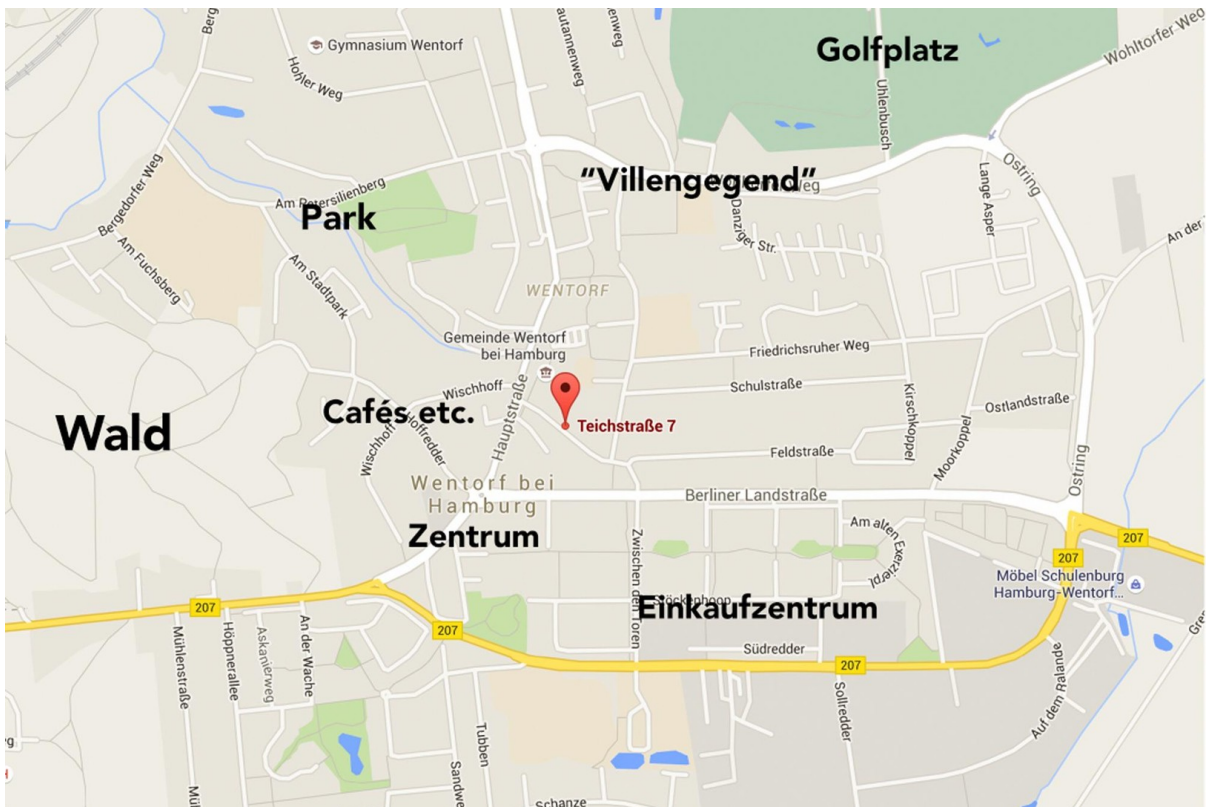


Riesiges Wohnzimmer...

# Exposé - Galerie

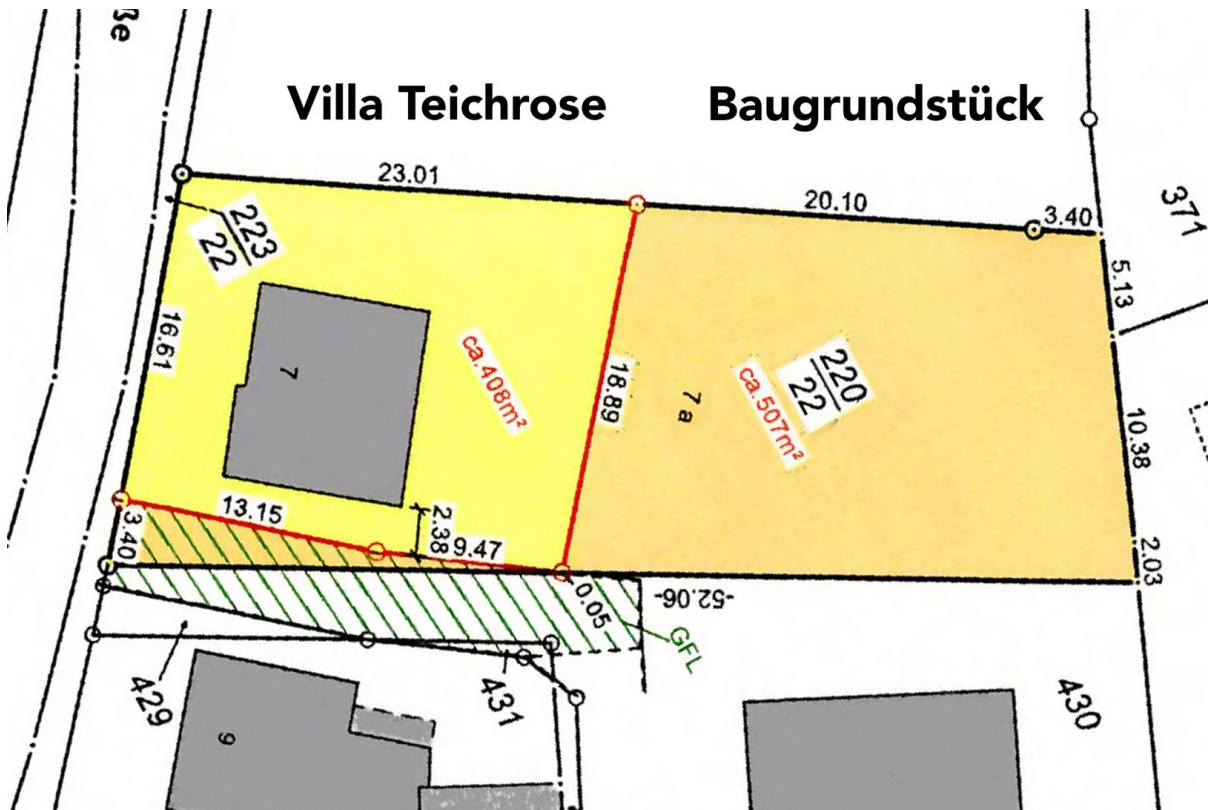


Im Herzen von Wentorf



Bestes gelegen!

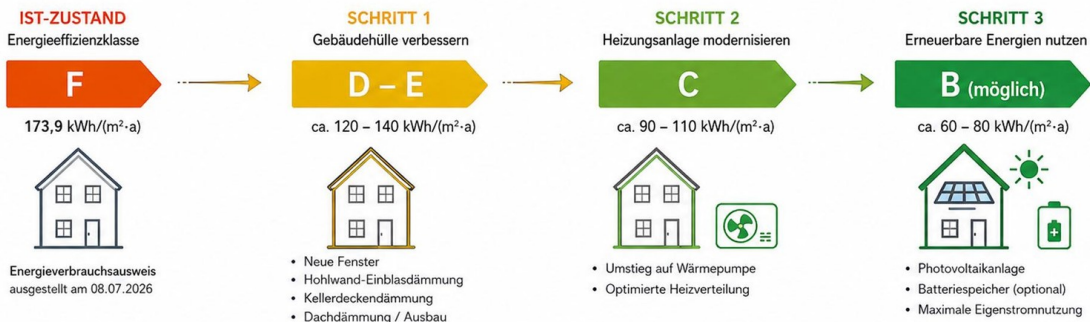
# Exposé - Galerie



Grundstück(e)

## Villa Teichrose – Energetisches Entwicklungspotenzial

Durch gezielte Modernisierung und den Einsatz erneuerbarer Energien lässt sich die Energieeffizienzklasse deutlich verbessern.



### Geplante Maßnahmen im Überblick

<b>Neue Holzfenster</b> Energieeffiziente Holzfenster im historischen Stil mit Oberlichtern und Sprossen.	<b>Einblasdämmung</b> Wärmedämmung der zweischaligen Außenwände (U-Wert von ca. 1,5 auf 0,3 W/m²K).	<b>Dachdämmung / Ausbau</b> Aufsparrendämmung und Ausbau des Dachgeschosses mit neuen Gauben und Fenstern.	<b>Kellerdeckendämmung</b> Dämmung der Kellerdecke zur Reduzierung der Wärmeverluste nach unten.	<b>Wärmepumpe &amp; PV-Anlage</b> Umstieg auf eine moderne Wärmepumpe mit Photovoltaik und optionalem Speicher.	<b>Gesamtergebnis</b> (bei Umsetzung aller Maßnahmen) <b>B</b> ca. 60 – 80 kWh/(m²·a) Deutliche Senkung des Energieverbrauchs und der CO <sub>2</sub> -Emissionen sowie höhere Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern.
--	--	---	---	--	--

**Investitionsvolumen (geschätzt)**  
ca. 198.000 € für alle Maßnahmen (siehe Maßnahmenübersicht)

**Ihr Nutzen**

- Wertsteigerung der Immobilie
- Geringere Energiekosten
- Besseres Wohnklima
- Beitrag zum Klimaschutz

Die angegebenen Energiekennwerte sind Schätzungen. Die tatsächliche Einstufung erfolgt durch einen neuen Energieausweis nach Umsetzung der Maßnahmen.

### Energiekonzept

# Exposé - Galerie



Das Sommerhaus



Wintergarten Sommerhaus

# Exposé - Galerie



Sommerhaus Dach



Großer Garten

# Exposé - Galerie



Rosen im Garten



Blick Richtung Garten

# Exposé - Galerie



Eingangslur



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Stuck Element



Stilvoll und modern

# Exposé - Galerie



Das riesige Wohnzimmer



3 Räume als einer- mit Kamin!

# Exposé - Galerie



Liebevolle Details



Blick ins Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Die charmante Küche



Guten Appetit!

# Exposé - Galerie



Blick von der Küche zum Garten



Das Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wundervolles Lichtkonzept



Überall viel liebevolle Detail

# Exposé - Galerie



Das kleine Lesezimmer



Entspannen & ausruhen

# Exposé - Galerie



Antike Lampen



Das Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Work & Play



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Flur im OG mit Oberlicht



Blick vom OG ins EG

# Exposé - Galerie



Herrschaftliches Wohnen : )



Das Gästezimmer

# Exposé - Galerie



The Bear!



Das Balkon-Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon in den Garten



Antikes Fenster

# Exposé - Galerie



Das Wohnzimmer im OG



Wohnzimmer OG

# Exposé - Galerie



Jugendstil Kronleuchter



Das schöne Bad

# Exposé - Galerie



Bad mit Dusche und Wanne



Waschtisch aus echtem Stein

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



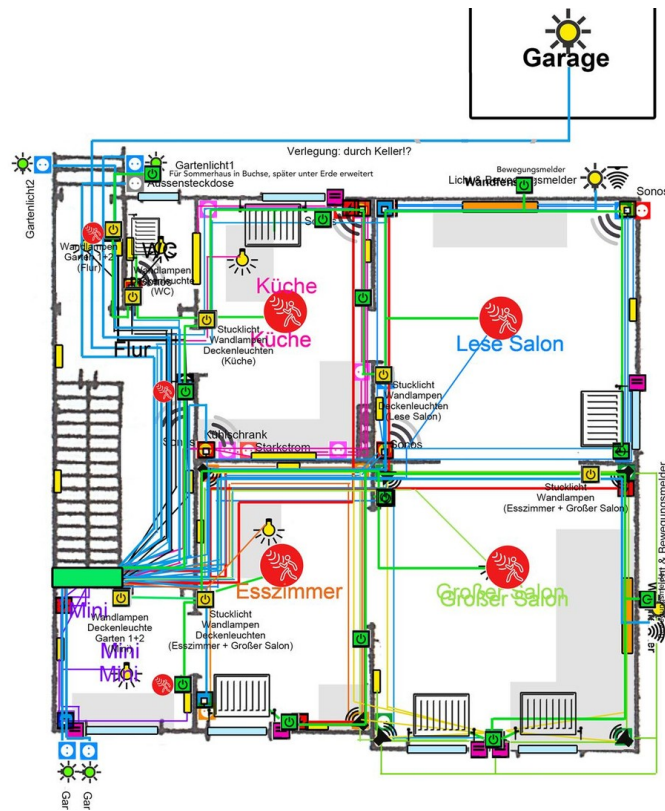
Keller1

# Exposé - Galerie



Lagerraum im Keller

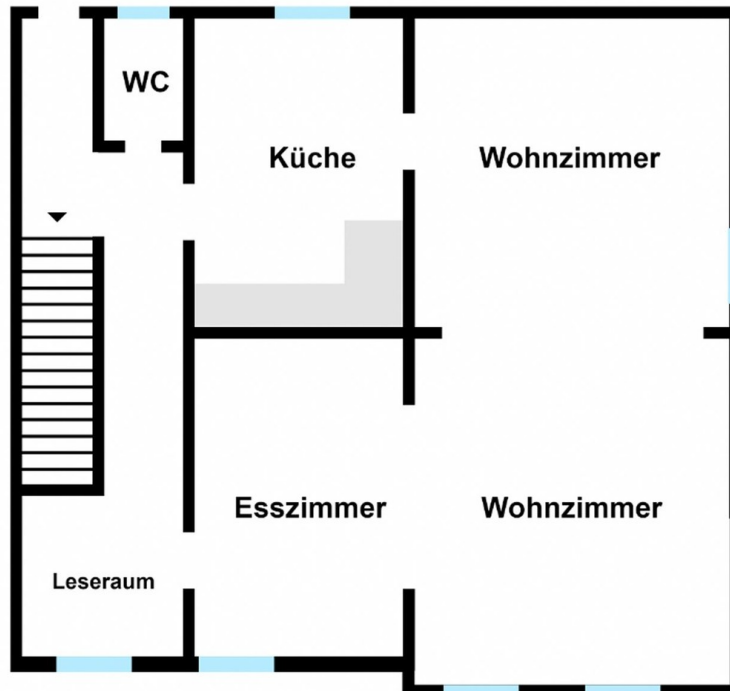
**neue  
KNX  
Elektrik**



Elektrik mit KNX System!

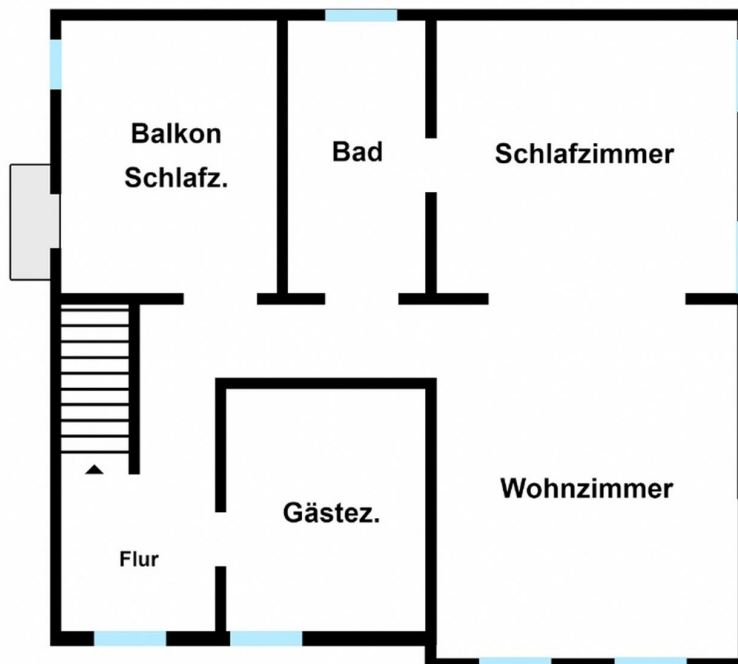
# Exposé - Grundrisse

**EG**



Erdgeschoss

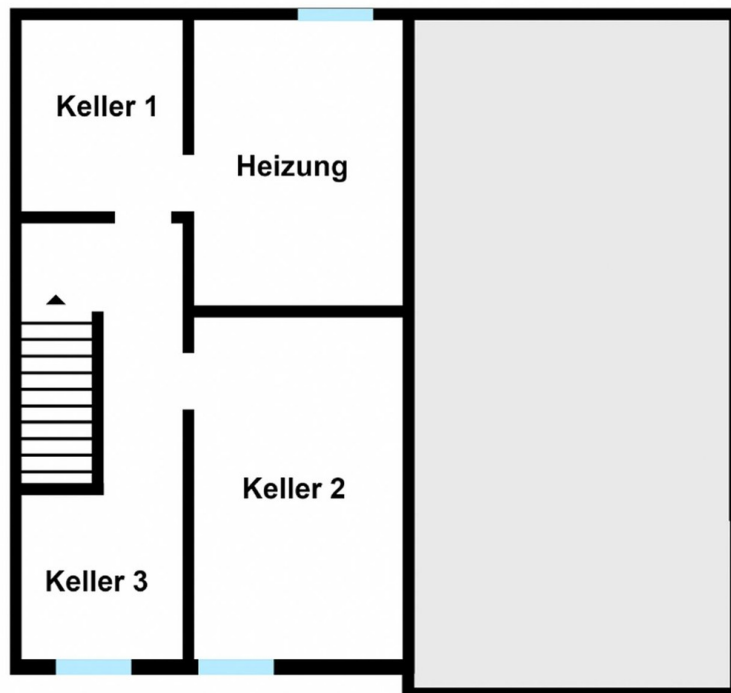
**OG**



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse

## Keller



Keller

# Exposé - Anhänge

1.



# Villa Teichrose



Teichstraße 7, Wentorf bei Hamburg

## **Historische Rotklinkervilla mit Bauoption**

Zum Verkauf steht die Villa Teichrose in Wentorf bei Hamburg. Angeboten wird sie mit 408 m<sup>2</sup> Grundstück, optional kann das gesamte 915 m<sup>2</sup> große Grundstück erworben werden.

Der hintere Grundstücksteil (507 m<sup>2</sup>) ist Bauland. Hierfür bestand bereits eine Baugenehmigung für fünf Wohnungen mit Tiefgarage (inzwischen abgelaufen), was das Entwicklungspotenzial des Grundstücks unterstreicht.

**Kaufpreis: 599.500 €**

Eckdaten

- \* 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- \* 88 m<sup>2</sup> Nutzfläche**
- \* 408 m<sup>2</sup> Grundstück**
- \* optional 507 m<sup>2</sup> Baugrundstück**
- \* Kernsanierung 2020**

Im Zuge der Kernsanierung wurden unter anderem die Elektrik erneuert und ein KNX-Smarthome-System installiert.

Da ich eine Handwerksfirma führe, können auf Wunsch weitere Arbeiten direkt umgesetzt werden, z. B. eine Terrassentür zur Gartenseite, eine Terrasse oder der Austausch der Fenster.

Optional kann die bestehende Ölheizung gegen eine Wärmepumpe ersetzt werden. Die Mehrkosten würden – nach Förderung – ca. 25.000 € betragen. In diesem Zuge bietet sich auch ein Ausbau des Dachgeschosses mit Dämmung und Dachgauben an.

**Villa Teichrose**

**Teichstraße 7**

**21465 Wentorf bei Hamburg**

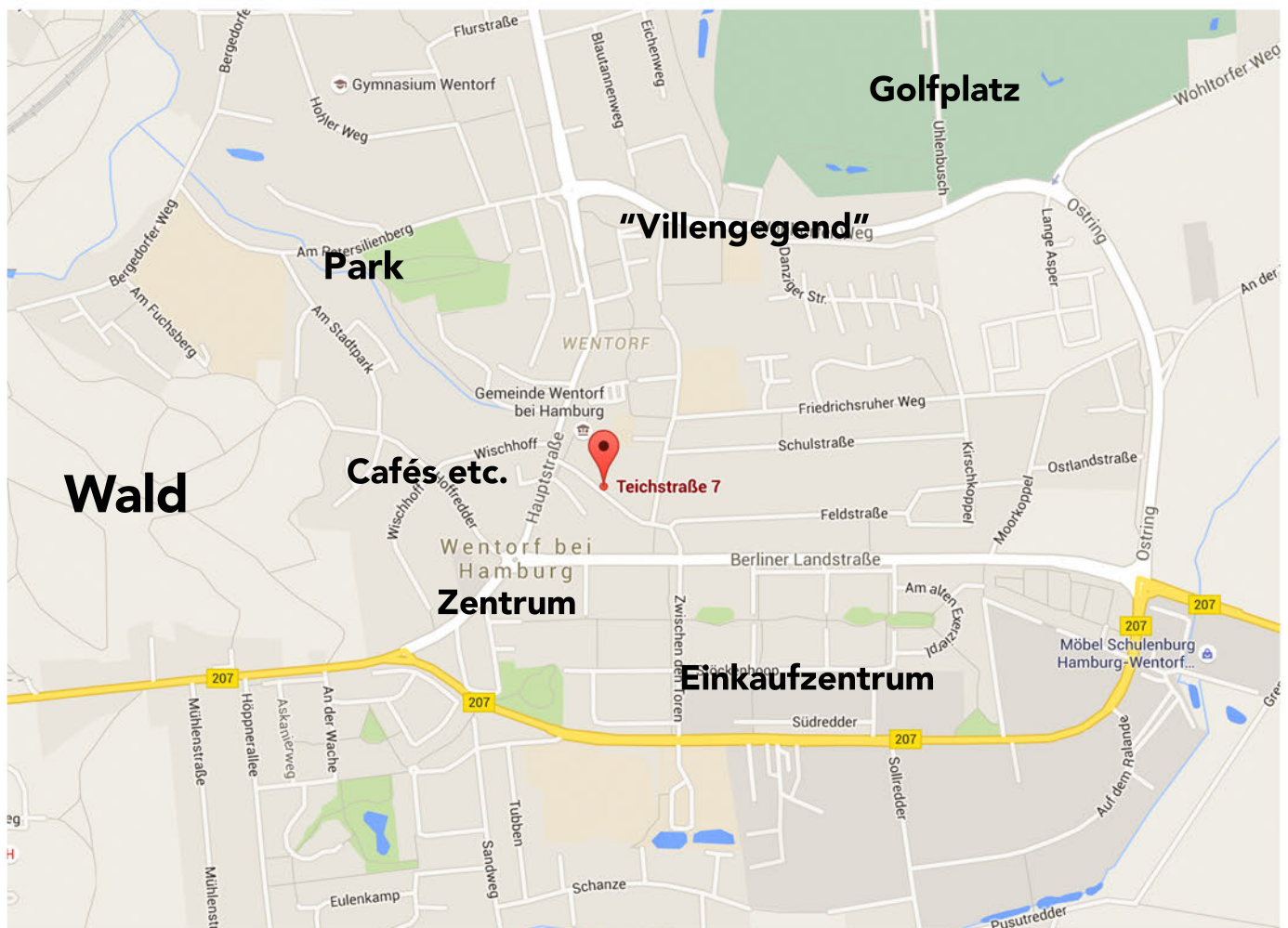


In einer ruhigen Seitenstraße fast im Zentrum gelegen und von altem Baumbestand umwachsen ist die Villa Teichrose **ein kleines Juwel in Wentorf.**



# Lage

Die Roterlinkervilla in der Teichstraße 7 liegt genau im Zentrum vom **gutsituierten Stadtteil Wentorf** bei Hamburg, der wegen seiner hübschen Gründerzeitvillen, dem Golfplatz und dem belebten Stadtzentrum sehr begehrt ist und stetig steigende Immobilienpreise verzeichnet. Viele Hamburger ziehen "an den Rande der Stadt" um dort dem Trubel und der Hektik zu entfliehen, und z.B. im nahegelegenen Wald zu spazieren. Gleichzeitig ist die Innenstadt bei Bedarf aber nur 30 Minuten mit dem Auto entfernt.



Rotklinkervilla  
Teichstraße 7  
**21465 Wentorf bei Hamburg**

# Grundstück

Das Grundstück kann flexibel genutzt werden. Die Villa steht auf einem ca. 408 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über ein Wegerecht über die großzügige Zufahrt auf der rechten Seite.

Optional kann das rückwärtige ca. 507 m<sup>2</sup> große Baugrundstück mit erworben werden. Dieses eignet sich ideal für eine spätere Bebauung oder als großzügige Gartenfläche. Auf dem vorderen Grundstück besteht zudem die Möglichkeit, links neben dem Haus einen Carport zu errichten.





# Sommerhaus

Das romantische Sommerhaus, das damals als Stall diente, beinhaltet diverse Hobbyräume, eine Küche, eine Sauna, einen Werkzeugraum und einen Wintergarten zur Nordseite. Es müsste beim Neubau weichen, oder könnte - wenn Sie das ganze Grundstück kaufen - als charmantes Airbnb gute Einnahmen erzielen.



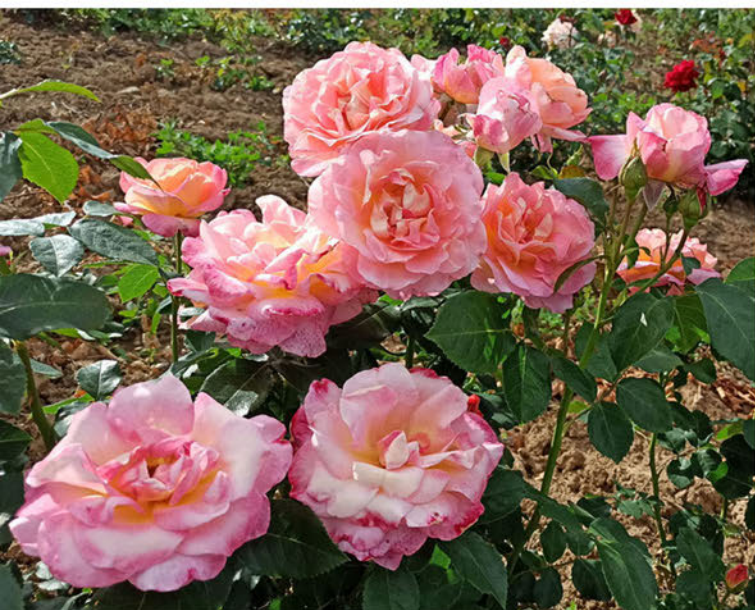
Wintergarten



Dachbalken / OG



# Garten



Der weitläufige Garten ist sehr gepflegt, hat Flächen zum Gemüseanbau und schönen, alten Baumbestand. **Hier können Sie die Seele baumeln lassen und vom Alltag entspannen!**



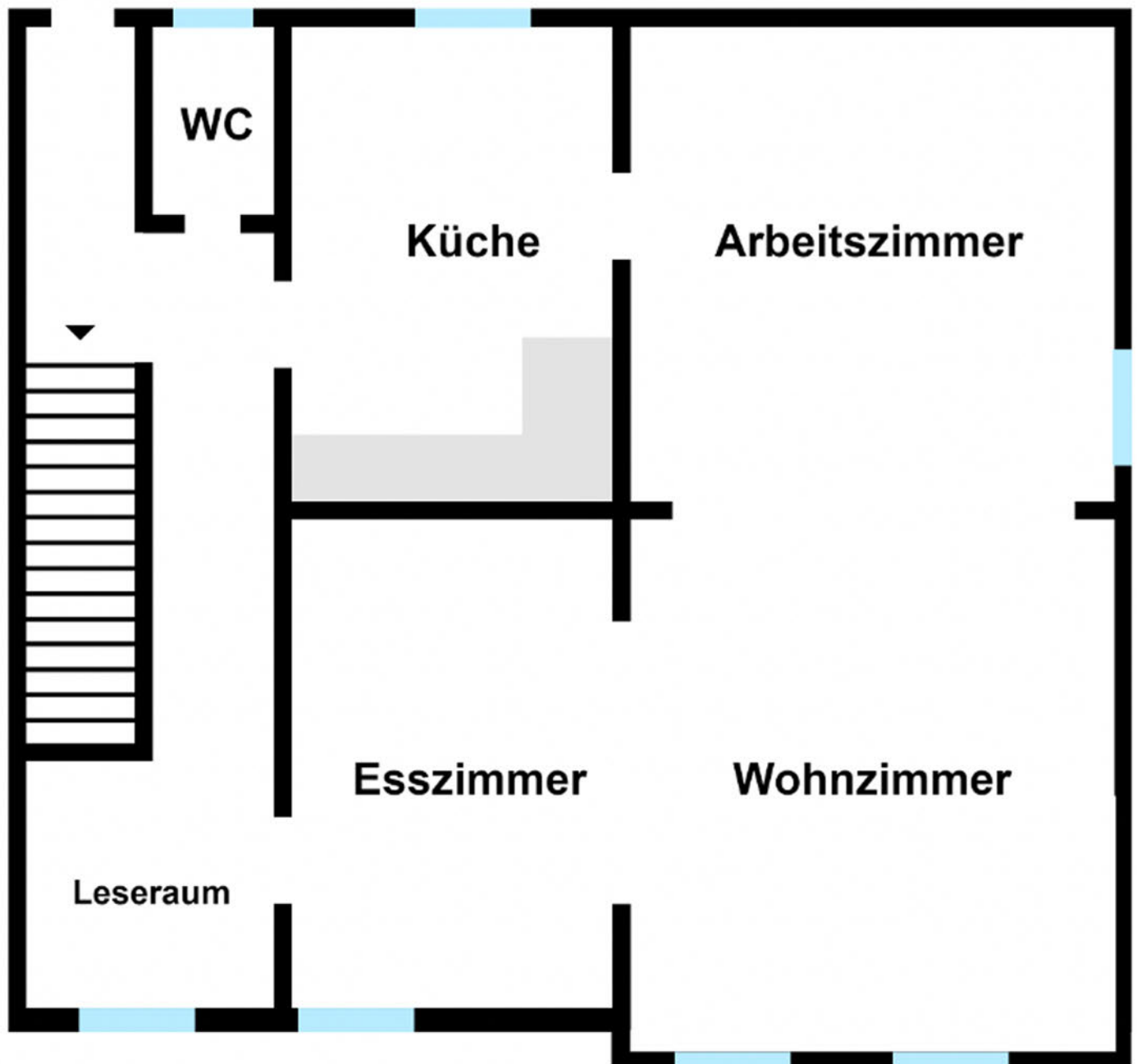
# Garten

Es wurde ein schöner Steinweg aus alten Pflastersteinen angelegt, der in den hinteren Teil des Gartens führt. **Der Sommerflieder lockt derweil die Schmetterlinge an..**



# Grundriss EG

Das Erdgeschoss verfügt über **ein riesiges Wohnzimmer**, da hier drei Zimmer - inklusive Esszimmer verbunden wurden. Es gibt einen kleinen Leseraum, und ein Gäste WC, sowie die Küche mit Blick in den Garten.





Die fürstlich-rote Treppe im Eingangsbereich und die Stuckarbeiten geben gleich beim Eintritt ein besonderes Gefühl...



# Wohnzimmer



Expose Villa Teichrose



Eigentlich mehr als ein Wohnzimmer - **ein kleiner Salon** mit den großen Durchgängen zu Ess- und Arbeitszimmer



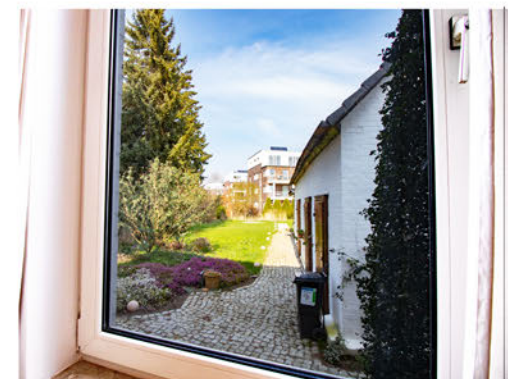
# Küche



Expose Villa Teichrose



Die Küche ist der Ort wo man sich **am meisten aufhält**, heisst es.  
In dieser Küche fällt das wahrlich nicht schwer ;)



# Esszimmer



Expose Villa Teichrose



Das Esszimmer grenzt an das kleine Lesezimmer und hat einen **wunderbaren Blick auf den Vorgarten.**



# Lesezimmer



Expose Villa Teichrose



**Wirklich klein** - aber wirklich mega kuschelig - das Lesezimmer ist so ungefähr das kleinste Zimmer das es wohl je gab!



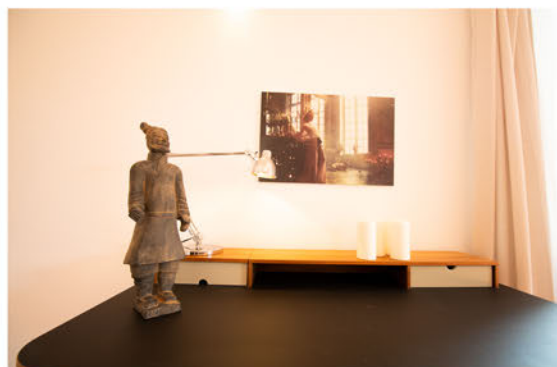
# Arbeitszimmer



Expose Villa Teichrose

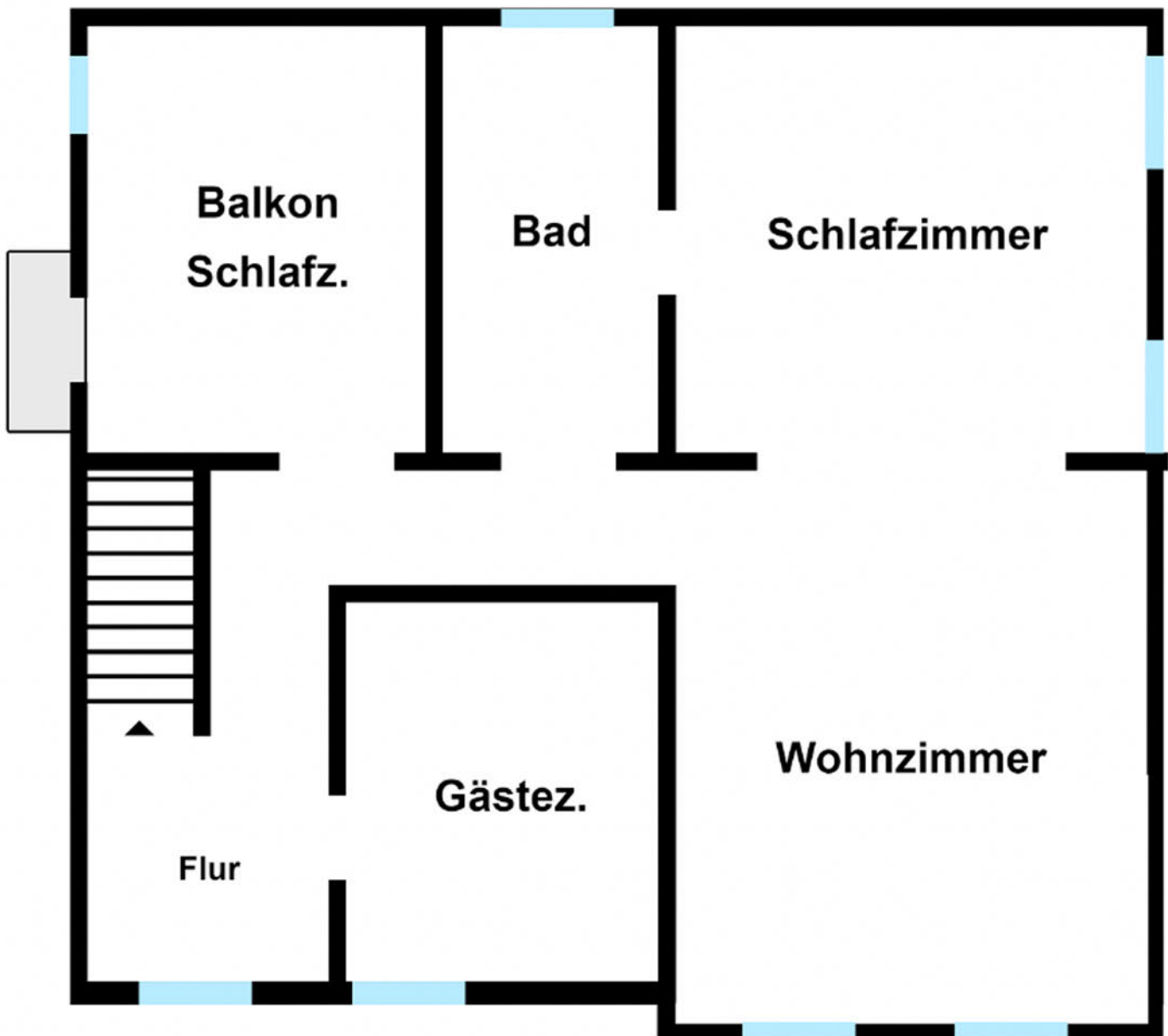


In dem Arbeitszimmer ist **viel Licht und Platz**. Hier lässt es sich produktiv sein, oder einfach auch nur ein gutes Buch zu lesen.



# Grundriss OG

Das Obergeschoss hat vier Zimmer, **eins davon mit einem Balkon mit Blick in den Garten**. Alle Zimmer sind großzügig und hell, das Bad verfügt über eine Dusche und Badewanne.



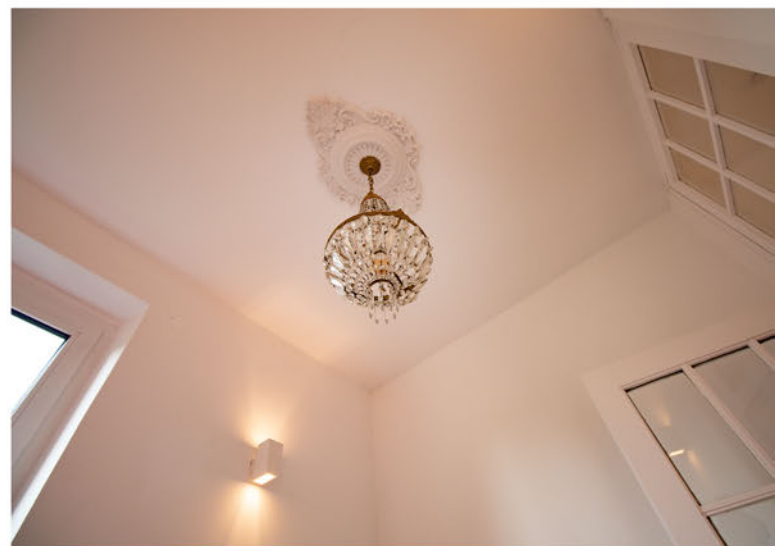
# Flur



Expose Villa Teichrose



Im ersten Stock lädt der Flur mit seinem **Oberlicht** und den vielen kleinen Details zum Näherkommen ein..



# Gästezimmer



Expose Villa Teichrose



Klein, aber fein: das Gästezimmer ist gemütlich und hat einen **schönen Blick in den Vorgarten.**



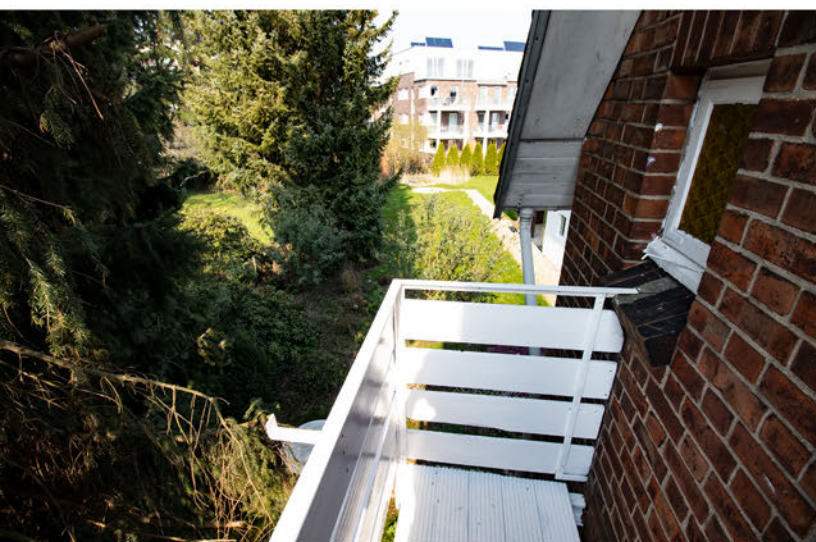
# Balkonschlafzimmer



Expose Villa Teichrose



Das Balkonschlafzimmer ist ruhig und **“in den Baumwipfeln”**, was man spätestens sieht wenn man auf den weissen Balkon tritt..



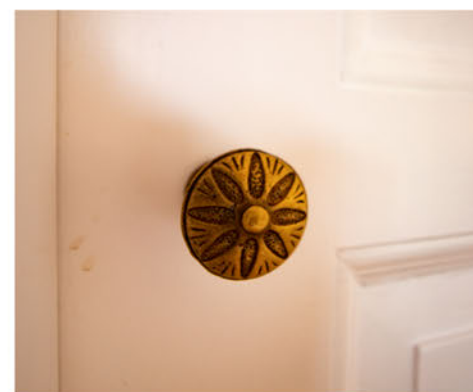
# Wohnzimmer OG



Expose Villa Teichrose



In diesem Movie-Wohnzimmer kann man auf der großen Couch **chillen** und später einmal Hollywoods Machenschaften bestaunen..



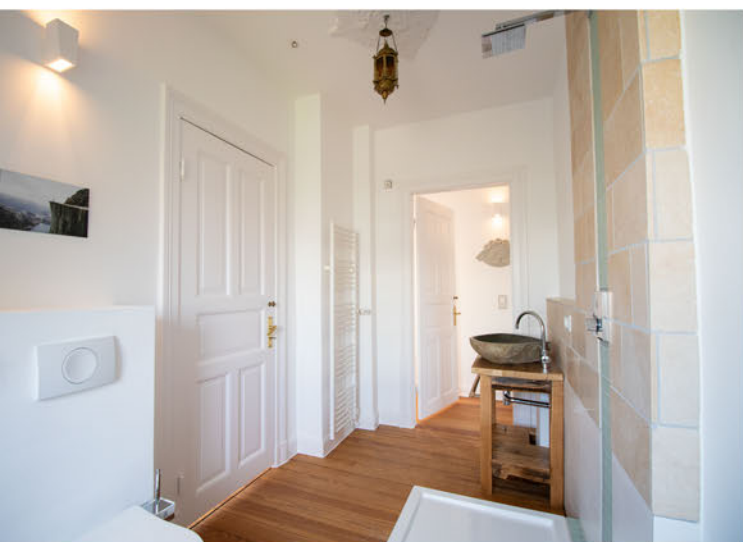
# Bad



Expose Villa Teichrose



Hier will man gar nicht mehr raus - das feine Bad mit Badewanne und Ausblick auf den Garten - **GUTEN MOORGEN!**



# Schlafzimmer



Expose Villa Teichrose

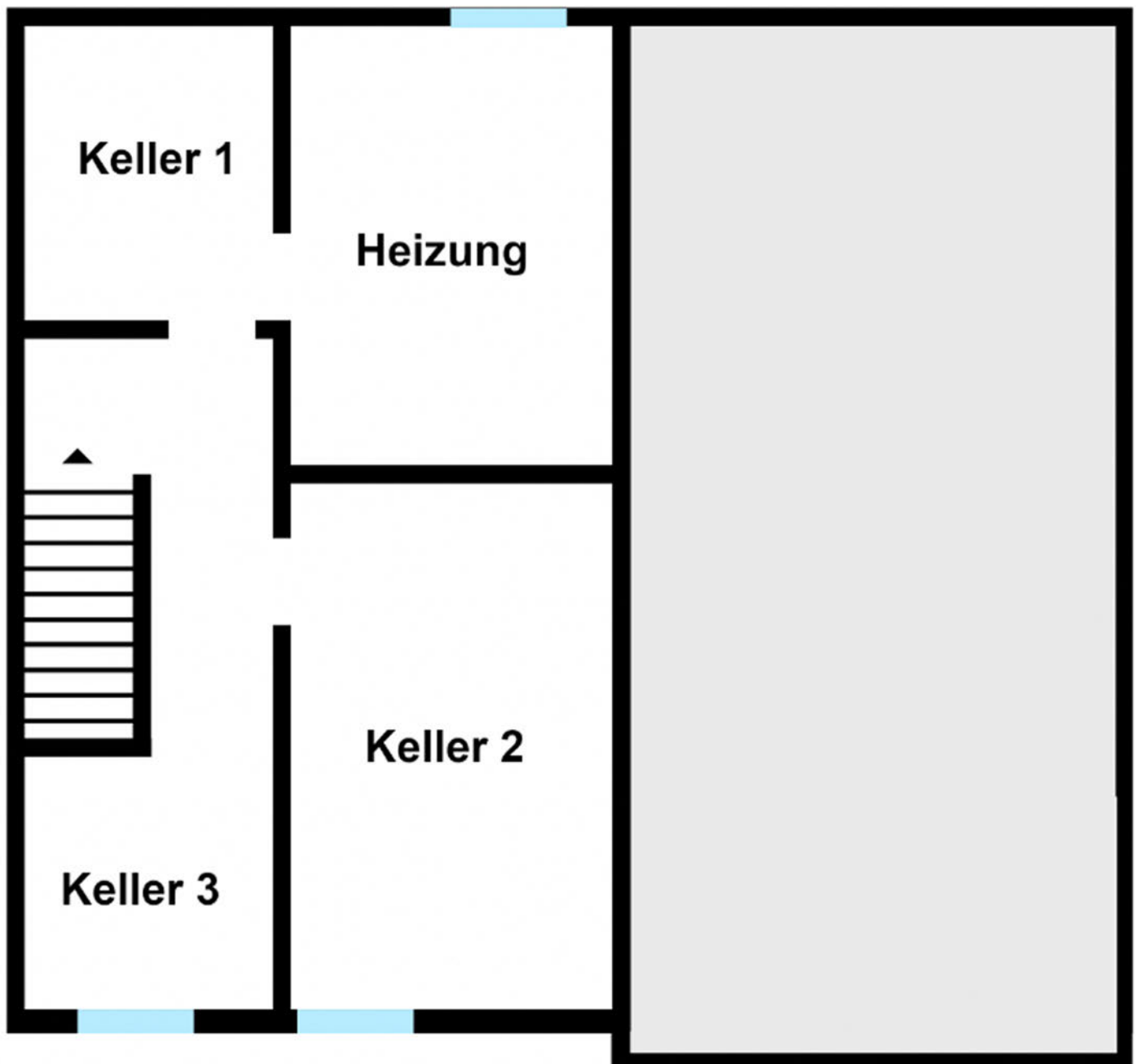


Sweet Dreams are made of this - das Schlafzimmer **lässt sich auf Wunsch mit dem Wohnzimmer verbinden**, und bietet so viel Licht und Wohlfühlambiente!



# Grundriss Keller

Der Keller ist ebenfalls saniert und bietet genügend **Stauraum**.  
Außerdem ist hier aktuell noch die Ölheizung, die durch die geplante Wärmepumpe ersetzt werden soll.





Im Keller gibt es drei Räume in denen **alles Notwendige verstaut werden kann** und den Ölheizungsraum.



# Sanierung

Die Villa Teichrose wurde 2019-2020 aufwendig kernsaniert. Ein ausführliches Bautagebuch kann gerne eingesehen werden. Es wurden unter anderem ausgeführt:

- Alle Wände neu verputzt & verspachtelt (Q4)
- Dielen geschliffen und neu geölt
- Stuck wurde nachgearbeitet & neu maßangefertigt
- gesamte Elektrik inkl. KNX System
- Alle Bäder inkl. Leitungen erneuert
- Küche komplett neu
- Garten neu angelegt inkl. Wege
- Keller komplett saniert

Gesamtwert der Sanierungs Arbeiten: ca **150.000,00 EUR**

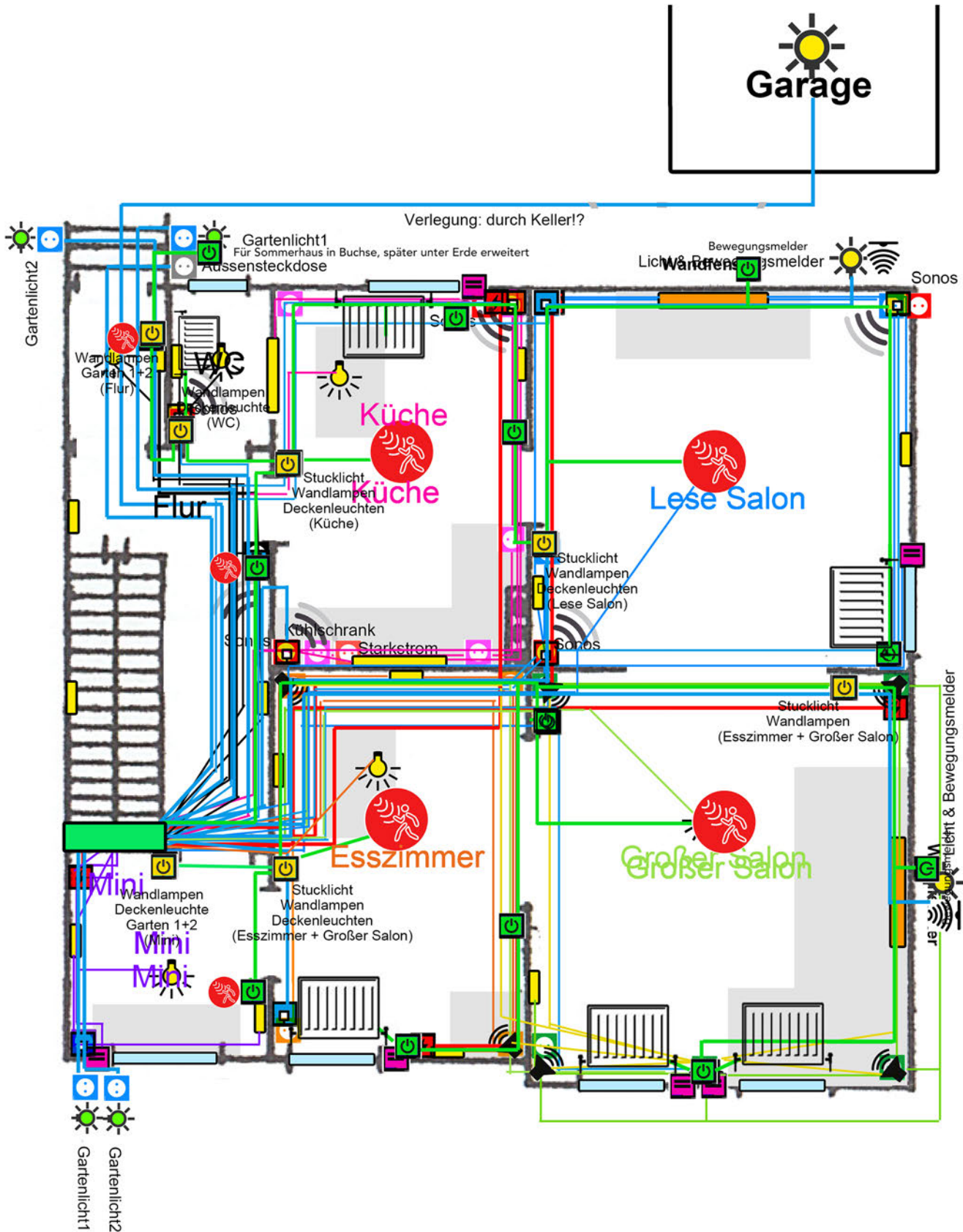
Weitere Arbeiten können nach Kauf auf Wunsch zu sehr fairen Konditionen von meiner Handwerksfirma übernommen werden.

## **Empfehlung:**

- Durchbruch Küche / Terrassentürelement / neue Terrasse Garten
- Ausbau Dachgeschoss zur Wohnfläche inkl. Dämmung
- Wärmepumpe (Austausch Ölheizung, förderungsfähig)

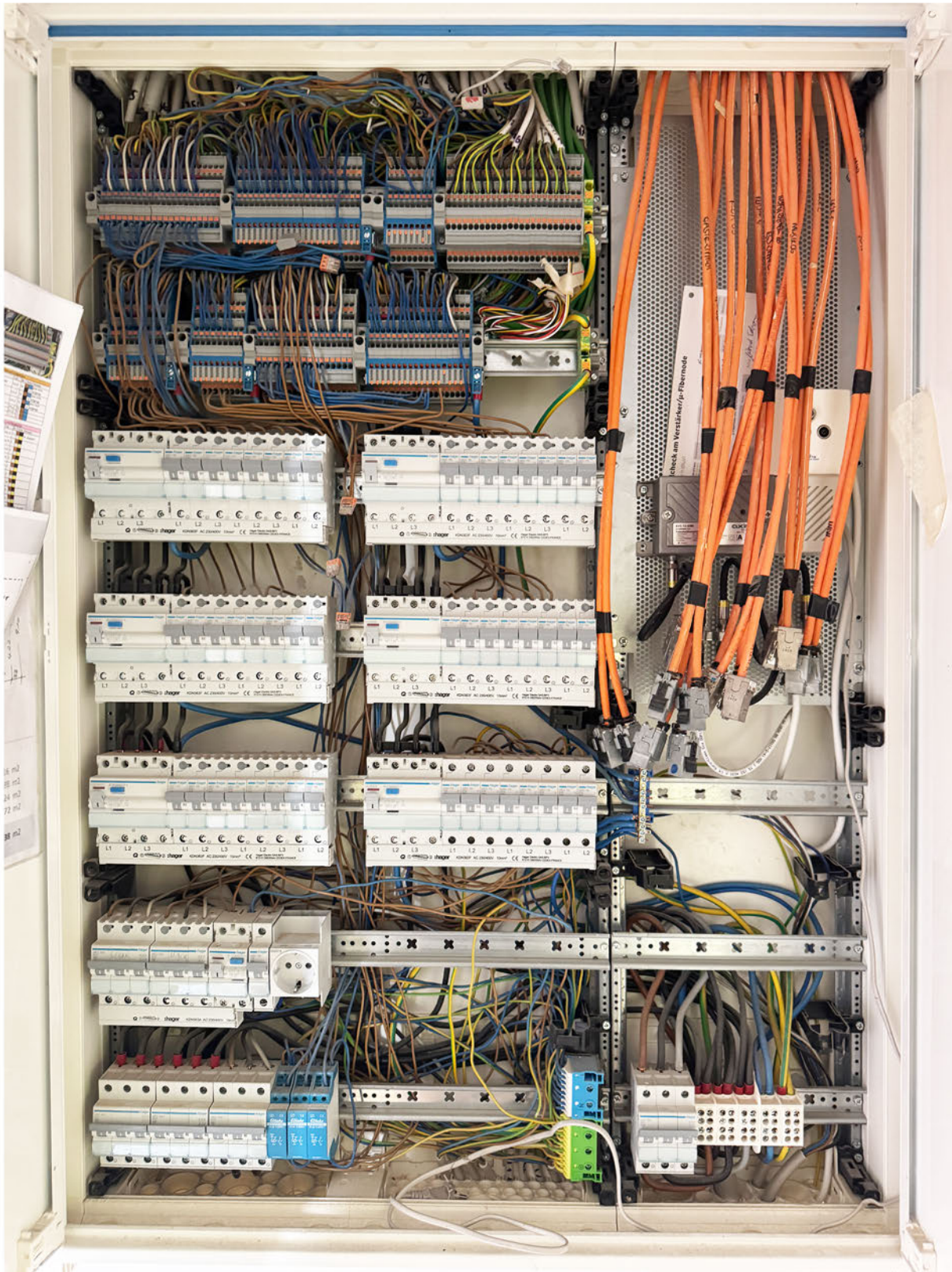
# Elektrik

Die Elektrik der Villa wurde aufwendig geplant und mit KNX System und Netzanschlüssen in jedem der Räume umgesetzt. Die Leitungen verlaufen alle zu einem großen HAGER System im Keller.



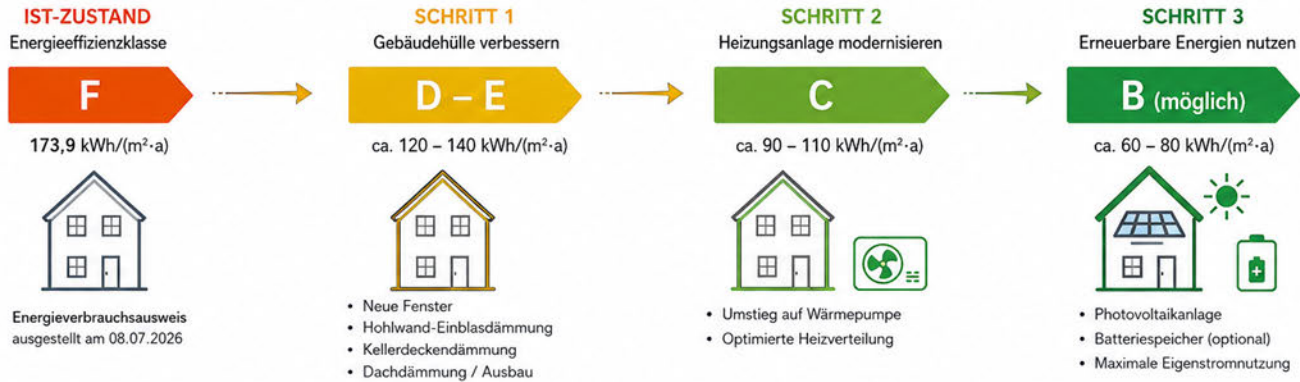
# Elektrik

Hier zu sehen ist die Verkabelung im Hager Verteilerkasten, rechts sind die Netzkabel. Das KNX kann jederzeit aktiviert werden.

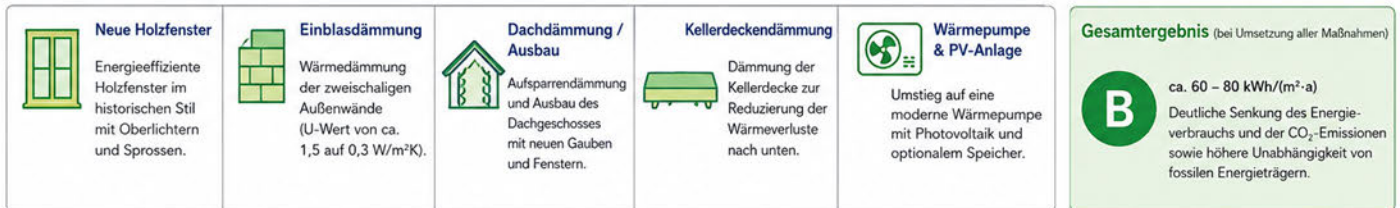


# Villa Teichrose – Energetisches Entwicklungspotenzial

Durch gezielte Modernisierung und den Einsatz erneuerbarer Energien lässt sich die Energieeffizienzklasse deutlich verbessern.



## Geplante Maßnahmen im Überblick



**Investitionsvolumen (geschätzt)**  
ca. 198.000 € für alle Maßnahmen  
(siehe Maßnahmenübersicht)



### Ihr Nutzen

- Wertsteigerung der Immobilie
- Geringere Energiekosten
- Besseres Wohnklima
- Beitrag zum Klimaschutz

Die angegebenen Energiekennwerte sind Schätzungen. Die tatsächliche Einstufung erfolgt durch einen neuen Energieausweis nach Umsetzung der Maßnahmen.

Die Villa verfügt derzeit über die Energieeffizienzklasse F (Endenergieverbrauch 173,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a). **Durch die bereits geplanten Modernisierungsmaßnahmen lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes deutlich verbessern.**

Hierzu zählen insbesondere der Einbau neuer, energieeffizienter Holzfenster, eine hochwertige Dachdämmung im Zuge des Dachausbaus, eine Einblasdämmung der zweischaligen Außenwände sowie die Dämmung der Kellerdecke. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, die bestehende Ölheizung durch eine moderne Wärmepumpe mit Photovoltaikanlage zu ersetzen. Diese Maßnahmen sind bereits konzeptionell ausgearbeitet und kostenmäßig überschlüssig kalkuliert.

Je nach Umfang der umgesetzten Maßnahmen ist eine Verbesserung der Energieeffizienzklasse von F auf etwa D oder C realistisch. Bei zusätzlicher Erneuerung der Heizungsanlage durch eine Wärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik kann – abhängig von der späteren Ausführung und Berechnung – unter günstigen Voraussetzungen sogar Klasse B erreichbar sein. Eine verbindliche Einstufung erfolgt jedoch erst durch einen neu erstellten Energieausweis nach Abschluss der Modernisierung.



Teichstraße 7

