

Exposé

Villa in Hamburg

**Architekten-Landhaus in Bestlage Wohldorf-Ohlstedt |
198 m² | Südgrundstück | Kamin & Sauna**



Objekt-Nr. OM-433898

Villa

Vermietung: **3.450 € + NK**

Ansprechpartner:
Herr Prüter

22397 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2000	Nebenkosten	350 €
Grundstücksfläche	1.068,00 m ²	Mietsicherheit	10.350 €
Zimmer	5,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	198,00 m ²	Übernahmedatum	01.04.2026
Energieträger	Gas	Zustand	modernisiert

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten und grünsten Wohnlagen Hamburgs präsentiert sich dieses hochwertig in massiver Bauweise errichtete Architektenhaus im klassischen Landhausstil.

Auf ca. 198 m² Wohnfläche und einem ca. 1.068 m² großen, idyllisch eingewachsenen Grundstück vereint die Immobilie Großzügigkeit, Privatsphäre und zeitlose Eleganz.

Der repräsentative Wohn- und Essbereich mit ca. 60 m² bildet das Herzstück des Hauses. Bodentiefe Sprossenfenster sorgen für exzellente Lichtverhältnisse, während Fußbodenheizung und ein offener Marmorkamin eine besondere Wohnatmosphäre schaffen. Die großzügige Südterrasse erweitert den Wohnraum harmonisch in den Garten.

Die Küche ist mit modernen Markengeräten sowie einer hochwertigen Granitarbeitsplatte ausgestattet. Von hier aus gelangen Sie direkt in den Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, separatem Vorrats- und Technikraum sowie praktischem Außenzugang. Ein Gäste- oder Arbeitszimmer ergänzt das Erdgeschoss ideal.

Im Obergeschoss befinden sich drei geräumige Schlafzimmer, eine private Sauna, ein Vollbad sowie drei sonnige Dachterrassen. Zusätzliche Abstellfläche bietet der Dachboden.

Der Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet eine großzügige Rasenfläche mit viel Privatsphäre. Auf dem Grundstück stehen 2–3 PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Beheizt wird das Haus über eine moderne Buderus Gas-Brennwertheizung (neu 2023, Erdgas H).

Energieverbrauchskennwert: 96,33 kWh/m²a (Klasse C).

Ein außergewöhnliches Zuhause für alle, die Natur, Ruhe und gehobenes Wohnen miteinander verbinden möchten – bei gleichzeitig guter Anbindung an die Hamburger Innenstadt.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Hinweise:

- Für die Dachterrassen ist im Sommer 2026 eine umfassende und hochwertige Erneuerung vorgesehen
- Die Pflege des Gartens obliegt dem Mieter
- Strom, Gas und Wasser für Be- und Entwässerung werden vom Mieter direkt mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen abgerechnet
- Es wird eine Indexmiete gemäß § 557b BGB vereinbart
- Die Mindestmietdauer beträgt 24 Monate

Interesse?

Wir freuen uns über eine kurze Vorstellung mit Ihrem vollständigen Namen sowie der Anzahl der einziehenden Personen.

Lage

Makrolage

Wohldorf-Ohlstedt zählt zu den exklusivsten Wohnlagen im Norden Hamburgs. Weitläufige Naturschutzgebiete wie der Wohldorfer Wald und der Duvenstedter Brook prägen die Umgebung. Die Hamburger Innenstadt ist über die U1 in ca. 35–40 Minuten erreichbar.

Mikrolage

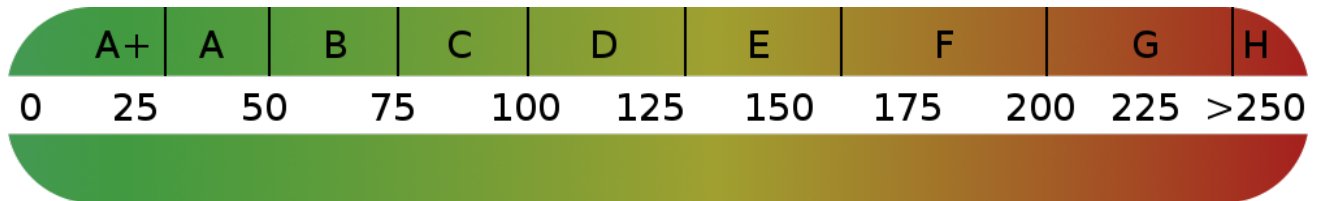
Ruhige, familienfreundliche Anliegerstraße mit gepflegtem villenartigem Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Wochenmarkt, Restaurants, Kitas und Schulen (u. a. Gymnasium Ohlstedt) befinden sich in der Nähe. Die umliegenden Wälder und Wanderwege beginnen praktisch vor der Haustür.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,33 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Geräumiges Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Kaminecke



Küche

Exposé - Galerie



Vollbad



Zimmer

Exposé - Galerie

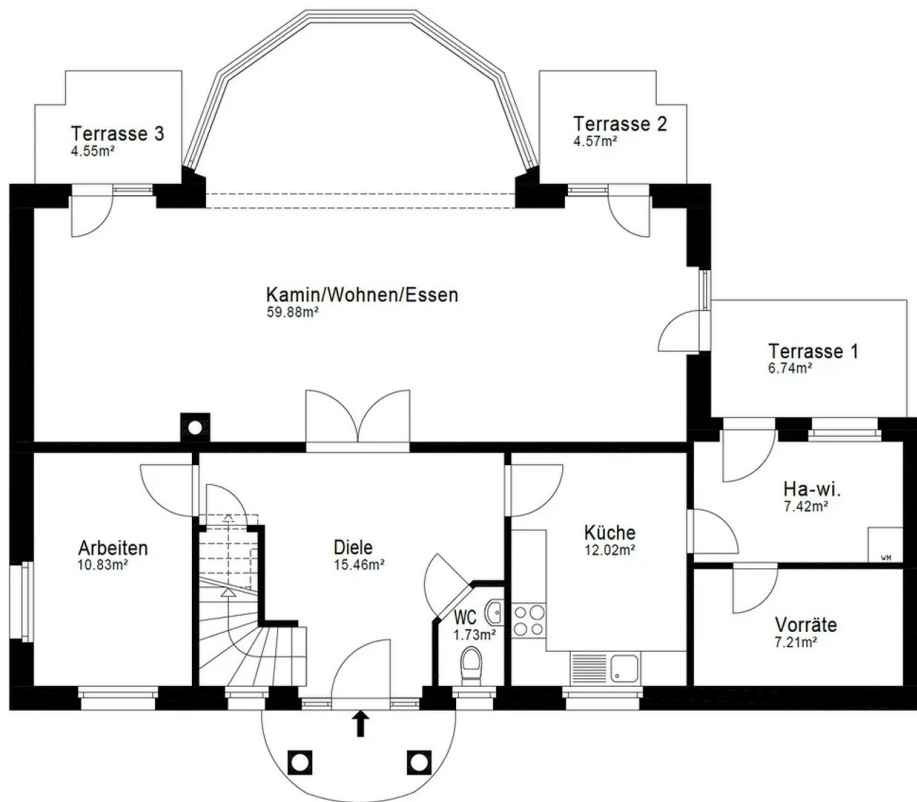


Sauna

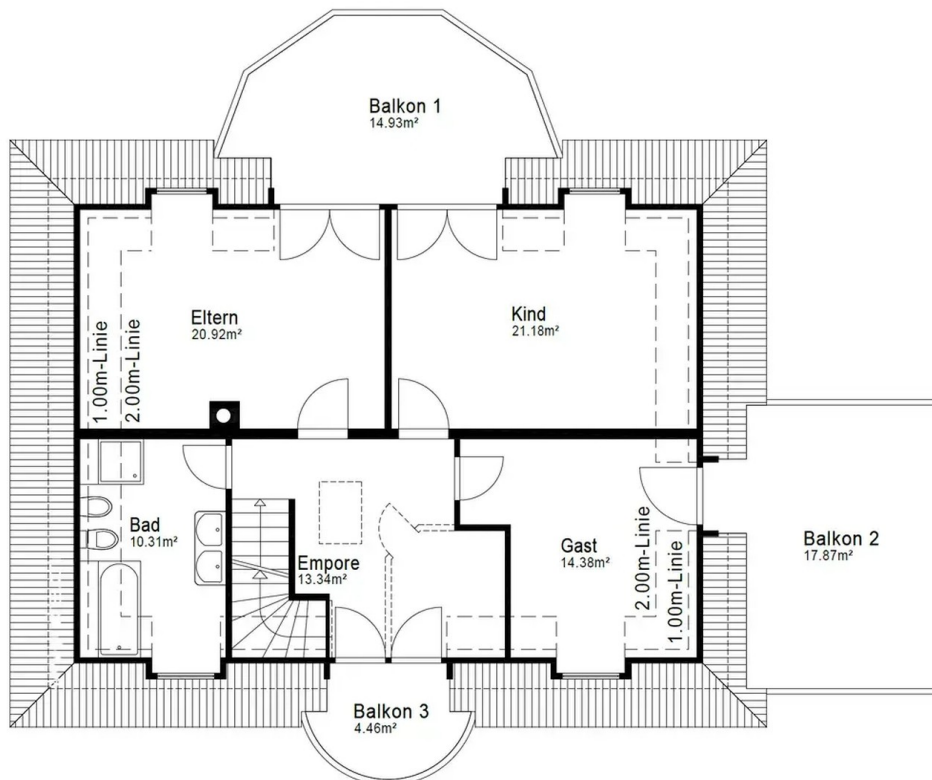


Hausansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG