

Exposé

Villa in Hamburg

Repräsentative Villa in sehr guter Wohnlage in Hamburg-Wellingsbüttel



Objekt-Nr. OM-433940

Villa

Verkauf: **1.620.000 €**

22391 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.204,00 m ²	Zustand	gepflegt
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	241,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Hamburg-Wellingsbüttel erwartet Sie eine Villa, die Privatsphäre, Großzügigkeit und zeitlose Eleganz in vollendeter Harmonie vereint.

Auf einem rund 1.200 m² großen, parkähnlich angelegten Grundstück entfaltet sich ein Refugium, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Professionell angelegte Bäume und sorgfältig komponierte Sträucher rahmen das Anwesen ein und schaffen eine nahezu uneinsehbare Oase – ein Ort, an dem Diskretion und Ruhe selbstverständlich sind. Hier residieren Sie nicht nur – hier genießen Sie das Privileg absoluter Zurückgezogenheit inmitten einer der feinsten Adressen Hamburgs.

Die Villa selbst überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 211 m² sowie zusätzlichen 30 m² wohnlich ausgebauter Fläche im Untergeschoss.

Großzügige, lichtdurchflutete Räume öffnen sich zu zwei sonnigen Terrassen, die zu entspannten Stunden im privaten Kreis einladen. Ob stilvolles Dinner im Sommerabendlicht oder ein ruhiger Morgenkaffee mit Blick ins satte Grün – dieses Anwesen bietet den idealen Rahmen für besondere Momente.

Diese Villa ist mehr als eine Immobilie. Sie ist ein Statement. Ein Ausdruck von Erfolg, Geschmack und dem Wunsch nach einem Zuhause, das Beständigkeit und Exklusivität ausstrahlt.

Willkommen in Ihrem neuen Lebensmittelpunkt in Hamburg-Wellingsbüttel.

Ausstattung

Bereits beim Betreten wird deutlich: Dieses Haus wurde 1984 mit einem kompromisslosen Anspruch an Qualität und Wertbeständigkeit errichtet. Gehobene Materialien, eine exklusive Ausstattung und eine durchgängige Fußbodenheizung schaffen ein Wohngefühl, das Komfort und Stil auf höchstem Niveau vereint.

Im Erdgeschoss befindet sich Parkett und das Obergeschoss ist mit Auslegware ausgestattet.

Im Untergeschoss erwartet Sie neben den wohnlich gestalteten Räumen eine private Sauna – Ihr persönlicher Rückzugsort für Entspannung und Regeneration. Ein Haus, das nicht nur Raum bietet, sondern Lebensqualität.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Der Energieausweis wird gerade als Verbrauchsausweis neu erstellt und liegt zur Besichtigung vor!

Lage

Wellingsbüttel ist ein besonders gefragter und grüner Stadtteil im Nordosten von Hamburg und gehört zum Bezirk Wandsbek. Die Wohnlage zeichnet sich durch ihre ruhige, gepflegte Umgebung mit altem Baumbestand, großzügigen Grundstücken sowie stilvollen Einfamilienhäusern und Villen aus.

Der Stadtteil liegt idyllisch am Lauf der Alster und bietet mit dem nahegelegenen Alstertal sowie dem Alsterwanderweg einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer sehr guten Infrastruktur.

Rund um den Wellingsbüttler Ortskern sowie den nahegelegenen Bahnhof finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie ein beliebter Wochenmarkt. Ergänzend bietet das nur wenige Minuten entfernte Alstertal-Einkaufszentrum eines der größten und exklusivsten

Shoppingcenter der Region mit einer Vielzahl an Geschäften, Restaurants und Dienstleistungen.

Auch im Bildungs-, Sport- und Betreuungsbereich ist Wellingsbüttel sehr gut aufgestellt: Mehrere Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich im direkten Umfeld und sind größtenteils fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Ergänzt wird die Infrastruktur durch zahlreiche Arztpraxen, Sportvereine und Freizeitangebote, zum Beispiel auch Tennis und Hockey.

Die Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist durch die S-Bahn-Station Wellingsbüttel komfortabel gewährleistet; die City ist in rund 20 Minuten erreichbar. Der Flughafen ist in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Wellingsbüttel verbindet naturnahes, exklusives Wohnen mit urbaner Nähe und zählt zu den bevorzugten Wohnlagen im Hamburger Norden.

Exposé - Galerie



Esszimmer



Kaminzimmer

Exposé - Galerie



Zimmer OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Grundstück