

# Exposé

## Villa in Itzehoe

### Stilvolle Jugendstilvilla mit Parkblick in Itzehoe



Objekt-Nr. OM-434390

**Villa**

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:  
Thorsten Sievers

25524 Itzehoe  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

|                   |           |             |                   |
|-------------------|-----------|-------------|-------------------|
| Baujahr           | 1903      | Übernahme   | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 740,00 m² | Zustand     | gepflegt          |
| Zimmer            | 7,50      | Badezimmer  | 3                 |
| Wohnfläche        | 220,00 m² | Stellplätze | 3                 |
| Nutzfläche        | 330,00 m² | Heizung     | Zentralheizung    |
| Energieträger     | Gas       |             |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Stilvolle Jugendstilvilla mit Parkblick in Itzehoe

(Baujahr 1901)

In bester Lage von Itzehoe, mit traumhaftem Blick auf den Stadtpark, präsentiert sich diese beeindruckende Jugendstilvilla aus dem Jahr 1901 auf einem großzügigen Eckgrundstück mit ca.

740 m<sup>2</sup> Fläche. Die Villa verbindet historischen Charme mit gepflegtem Zustand und bietet ca. 220

m<sup>2</sup> Wohnfläche mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien,

Mehrgenerationenwohnen oder zur teilweisen Vermietung.

Highlights auf einen Blick

- Baujahr 1903 – klassische Jugendstilarchitektur
- Großzügiges Eckgrundstück (ca. 920 m<sup>2</sup>) mit altem Baumbestand
- Ca. 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 7,5 Zimmer
- 3 Badezimmer inkl. Gästebad
- Fast voll unterkellert
- Herrlicher Blick auf den Stadtpark
- Separate Einliegerwohnung im Obergeschoss mit eigenem Eingang
- Große Kachelöfen (Gasheizung vorhanden, zusätzlich Holzofen)
- Hohe Decken, teilweise mit Stuckverzierungen
- Fenster vor ca. 15 Jahren erneuert
- Laufend gepflegt und renoviert – guter Gesamtzustand

Besonderheiten im Erdgeschoss

Ein echtes Highlight sind die drei originalen Schiebetüren im Jugendstil, teilweise mit dekorativen

Glaseinsätzen und ornamentalen Verzierungen. Sie verbinden die Wohnräume stilvoll miteinander

und unterstreichen den historischen Charakter des Hauses. Der repräsentative Eingangsbereich

(Entrée) beeindruckt mit einem großzügigen Flur und Säulen im Jugendstil, die dem Haus bereits

beim Betreten eine elegante und herrschaftliche Atmosphäre verleihen.

Raumaufteilung & Nutzung

Das großzügige Raumangebot verteilt sich auf siebeneinhalb Zimmer mit klassischen Altbauetails

wie hohen Decken, Stuckelementen und stilvollen Übergängen zwischen den Wohnräumen. Alle Fenster sind 2008 erneuert worden. Heizung ist 2009 erneuert worden. Die gesamte Fassade wurde 2016 komplett erneuert. Der Kachelofen ist ca. 9 Jahre alt. Das obere Geschoss eignet sich hervorragend als Einliegerwohnung: • Separater Eingang • Eigene

Nutzungsmöglichkeit als abgeschlossene Einheit • Bad vorhanden • Großer Kachelofen für behagliche Wärme Ideal zur Vermietung, als Gästebereich oder für Mehrgenerationenwohnen.

### Lage

Die Villa liegt auf einem besonders schönen Eckgrundstück in direkter Nähe zum Stadtpark von

Itzehoe. Die ruhige, grüne Umgebung verbindet naturnahes Wohnen mit guter städtischer Infrastruktur.

### Fazit

Eine seltene Gelegenheit für Liebhaber historischer Architektur: Diese gepflegte Jugendstilvilla überzeugt durch Charme, Großzügigkeit und außergewöhnliche Details wie originale Schiebetüren,

Säulen im Entrée und den traumhaften Parkblick. Gern senden wir Ihnen weitere Informationen

oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Energieausweis ist beantragt und liegt zur Besichtigung vor. Von Privat / ohne Makler.

## Ausstattung

Wallboxanschluß mit 2 Balkonkraftwerken auf dem Dach.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Itzehoe ist die Kreisstadt des Kreises Steinburg und zählt rd. 31.000 Einwohner. Sämtliche Schulen sind in Itzehoe vorhanden. Das Fraunhofer-Institut für Siliziumtechnologie (ISIT) und die Gesellschaft für Technologieförderung Itzehoe mbH (IZET Innovationszentrum Itzehoe) bilden einen der wichtigen Wirtschaftsfaktoren der gesamten Region. Ein weiterer großer Arbeitgeber ist das Klinikum Itzehoe (fußläufig ca. 10 min). Die Anbindung an den Individualverkehr ist gut, da durch die A 23 die Anbindung an das Autobahnnetz besteht, die B 5 zudem Brunsbüttel und Wilster mit Itzehoe verbindet und die B 77 in Richtung Schleswig und Rendsburg führt. Außerdem schafft die B 206 Verbindungen Richtung Osten nach Hohenlockstedt, Kellinghusen, Bad Segeberg und Lübeck. Des Weiteren verfügt Itzehoe über einen Bahnanschluss Richtung Hamburg – Westerland und ist in den HVV integriert.

Die umliegende Bebauung besteht vorrangig aus Wohnhäusern.

Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist durch mehrere Discounter in Entfernungen von 0,3 km – 1,8 km gedeckt. Eine Bushaltestelle befindet sich unweit in ca. 150 m. Grundschule und weiterführende Schulen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Der Bahnhof befindet sich in ca. 2 km Entfernung und die Auffahrt zur A23 Richtung Hamburg in ca. 2,2 km.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Galerie



Ansicht Ecke



Villa

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Wintergarten

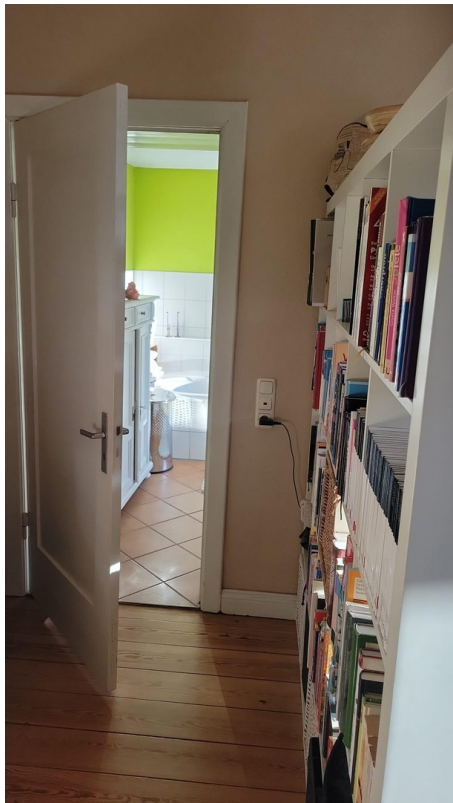


Badezimmer Untergeschoss

# Exposé - Galerie



See im Stadtpark gegenüber



Bad Eingang



Badezimmer unten

# Exposé - Galerie



Garten



Salon zum Garten



Terrasse

# Exposé - Galerie

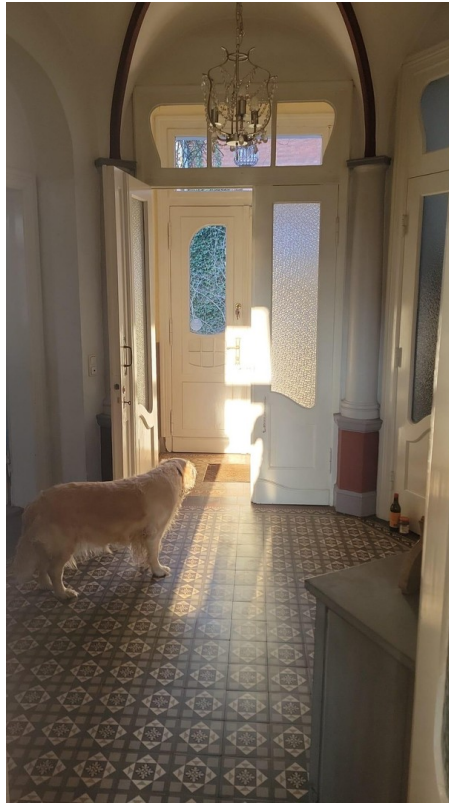


Eingang

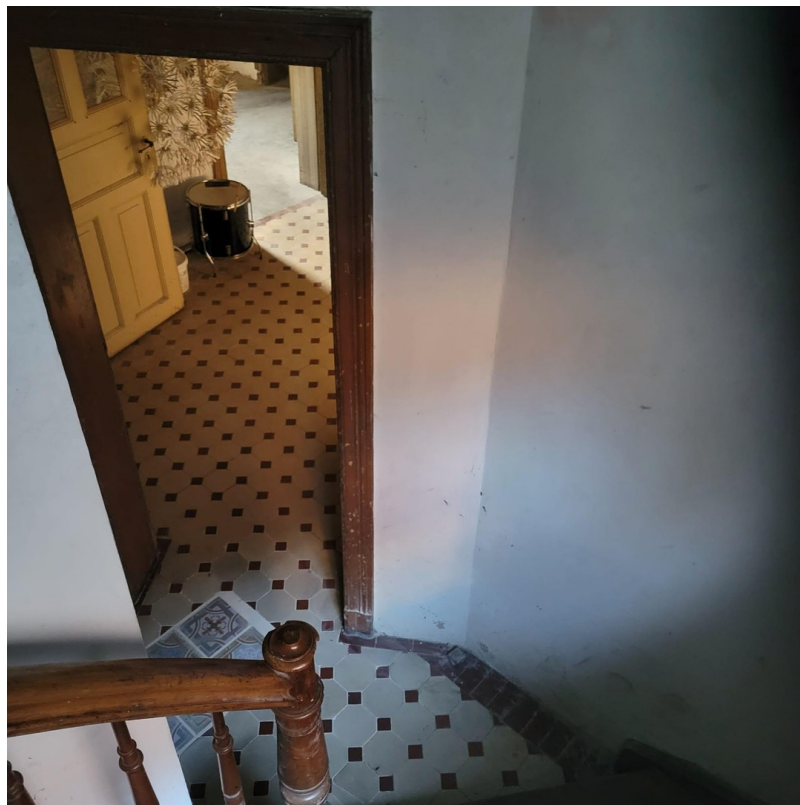


Eingang

# Exposé - Galerie



Flur

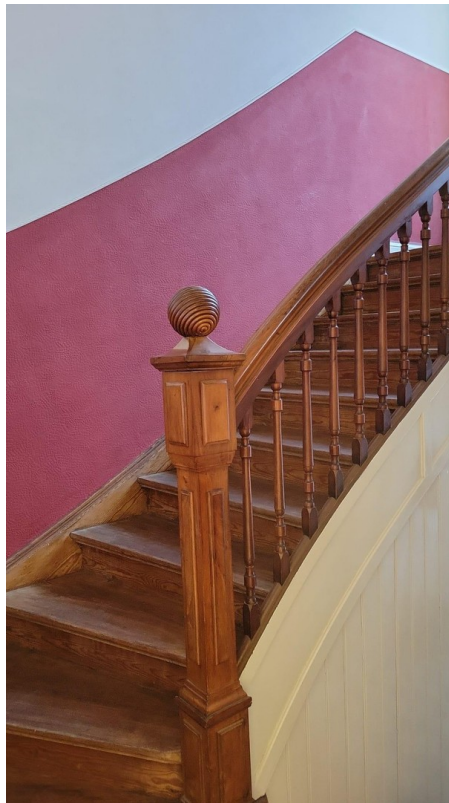


Treppenaufgang Keller

# Exposé - Galerie



Flur



Treppenaufgang

# Exposé - Galerie



Schiebetüren



Küche Untergeschoss

# Exposé - Galerie



Küche Untergeschoss



Schiebetüren

# Exposé - Galerie



Küche Untergeschoss

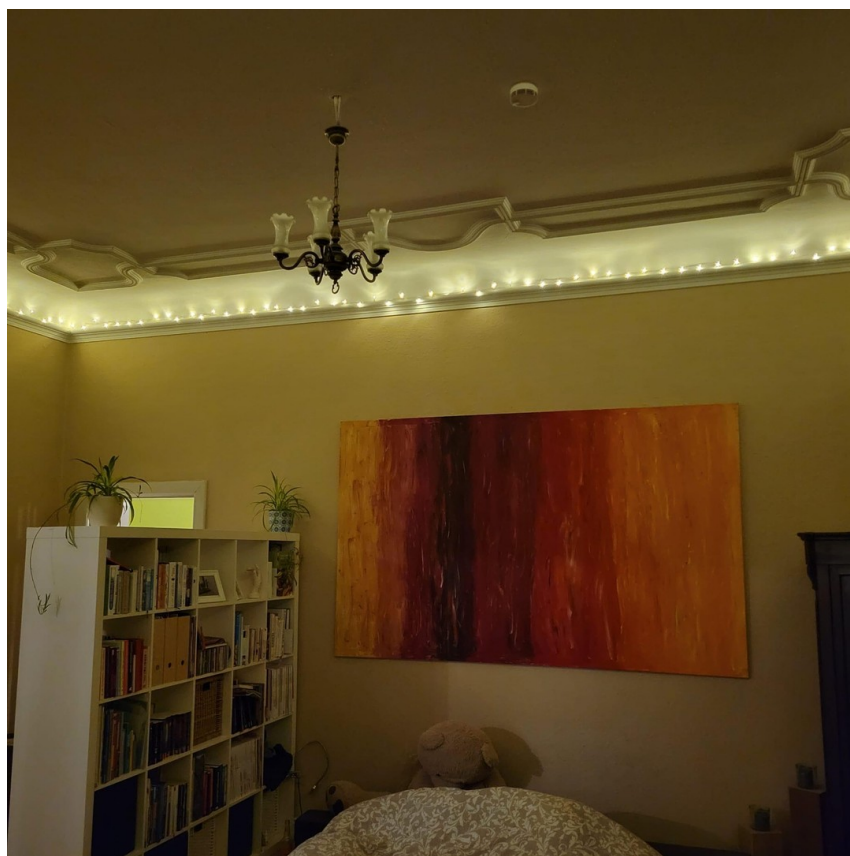


Kachelofen untergeschoss

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Untergeschoss



Stuck Untergeschoss

# Exposé - Galerie



Bachlauf im Wald nebenan



Terrasse

# Exposé - Galerie



Esszimmer Obergeschoss



Esszimmer Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Badezimmer Obergeschoss



Wohnzimmer Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Obergeschoss



Küche Obergeschoss NEU

# Exposé - Galerie

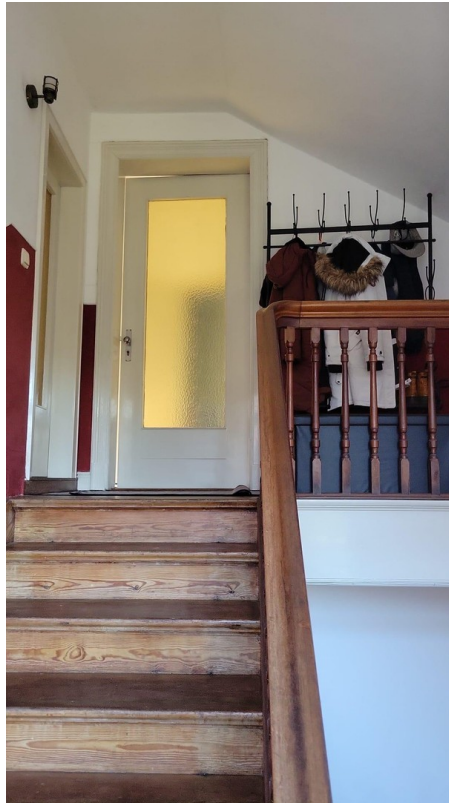


Holzofen Obergeschoss



Flur Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Badezimmer Untergeschoss

# Exposé - Galerie



Badezimmer Obergeschoss



Wohnzimmer Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Küche Obergeschoss NEU



Schlafzimmer Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Ankleidezimmer Obergeschoss



Flur