

# Exposé

## Villa in Hamburg

### Altbauvilla mit Remise auf 1.509 m<sup>2</sup> Grundstück – Wohnen & Arbeiten auf höchstem Niveau



Objekt-Nr. OM-442163

**Villa**

Verkauf: **1.790.000 €**

Ansprechpartner:  
A. Bock

22337 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1904	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.509,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	12,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	426,70 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein seltenes Anwesen mit Charakter: Stilvolle Villa, separate Remise (auch gewerblich nutzbar) und Nebengebäude auf parkähnlichem Grundstück. Perfekt für Familien, Mehrgenerationenhaushalte, Freiberufler oder die Kombination von Leben und Arbeiten.

Auf einem 1.509 m<sup>2</sup> großen, liebevoll angelegten Grundstück präsentiert sich dieses außergewöhnliche Ensemble mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 427 m<sup>2</sup> (ca. 342 m<sup>2</sup> Haupthaus, ca. 85 m<sup>2</sup> Remise).

### Haupthaus

Das Erdgeschoss empfängt mit einem großzügigen Eingangsbereich und bietet drei helle, repräsentative Wohnräume, eine separate Küche mit Hauswirtschaftsraum, zwei Gäste-WCs sowie einen Wintergarten (Baujahr ca. 2008) mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Typische Altbaumerkmale wie Stuck, Dielen, originale Türen und Deckenhöhen von ca. 3,40 m schaffen ein besonderes Wohnambiente.

Im 1. Obergeschoss befinden sich drei großzügige Schlafzimmer sowie ein komfortables Vollbad mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschtisch, WC, Bidet und elektrischer Fußbodenheizung. Zwei Balkone (insgesamt ca. 40 m<sup>2</sup>) mit Südost- und Nordwest-Ausrichtung erweitern den Wohnkomfort.

Das Dachgeschoss verfügt über zwei weitere Zimmer sowie ein zusätzliches Vollbad mit elektrischer Fußbodenheizung. Die Dacheindeckung inklusive Dämmung wurde ca. 2006 erneuert und sorgt für ein angenehmes Raumklima.

Das Haus ist zu ca. 30 % unterkellert. Hier befinden sich Abstellflächen sowie die zentrale Gasheizung, die beide Gebäude versorgt.

### Remise (Kutscherhaus)

Die im Jahr 2003 ausgebaute Remise bietet ein eigenständiges Raumangebot mit offener Gestaltung, Galerieebene sowie sichtbaren Balken und Stahlträgern. Ausgestattet mit Teeküche, zwei WCs (davon eines mit Dusche) und einer sonnigen Holzterrasse eignet sie sich ideal als Gästehaus, Büro, Atelier oder Wellness-/Fitnessbereich. Die Nutzung zu gewerblichen Zwecken ist hier nicht nur genehmigt, sondern auch optimal darstellbar.

### Nebengebäude

Im hinteren Grundstücksbereich befinden sich weitere, ca. im Jahr 2008 errichtete Gebäude mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, z. B. als Sauna, Hobbyraum oder Lagerfläche.

### Fazit

Eine Immobilie mit außergewöhnlicher Flexibilität und Seltenheitswert. Ob großzügiges Familienwohnen, Mehrgenerationenkonzept oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten – dieses Anwesen bietet zahlreiche Perspektiven und Entwicklungsmöglichkeiten.

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragten Wohnlagen im Hamburger Norden (Wellingsbüttel / Klein Borsten) und verbindet auf ideale Weise städtische Infrastruktur mit unmittelbarer Nähe zur Natur. Das Umfeld ist geprägt von einer gewachsenen Bebauung mit stilvollen Altbauten, gepflegten Wohnhäusern sowie einer guten Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants.

Besonders hervorzuheben ist die außergewöhnlich grüne Umgebung: Der weitläufige Ohlsdorfer Friedhof – als größter Parkfriedhof der Welt bekannt – bietet mit seinen parkähnlichen Anlagen zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge und Erholung. Ergänzt wird dieses Angebot durch das nahegelegene Naturschutzgebiet Raakmoor, das mit seiner ursprünglichen Landschaft Naturfreunde und Ruhesuchende gleichermaßen anspricht. Nur wenige Gehminuten entfernt laden zudem der Teetzpark sowie der Alsterlauf zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Auch für Familien ist die Lage äußerst attraktiv: Kindergärten, Schulen und weitere Bildungseinrichtungen sind in kurzer Distanz erreichbar. Ergänzt wird dies durch ein breites Angebot an Sport- und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung.

Die Anbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene S-Bahn-Station Klein Borstel (ca. 650 m entfernt) sowie mehrere Buslinien ist die Hamburger Innenstadt schnell und bequem erreichbar. Die Kombination aus ruhigem, grünem Wohnen und sehr guter Infrastruktur macht diese Lage besonders begehrt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	190,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Zufahrt



Eingangsbereich und Zimmer

# Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Küche



Treppenaufgang

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1. OG



Badezimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Schlafzimmer DG

# Exposé - Galerie



Badezimmer DG



Remise

# Exposé - Galerie



Erdgeschoss Remise



Empore / Treppenaufgang Remise

# Exposé - Galerie



Obergeschoss Remise



Hintere Nebengebäude

# Exposé - Galerie

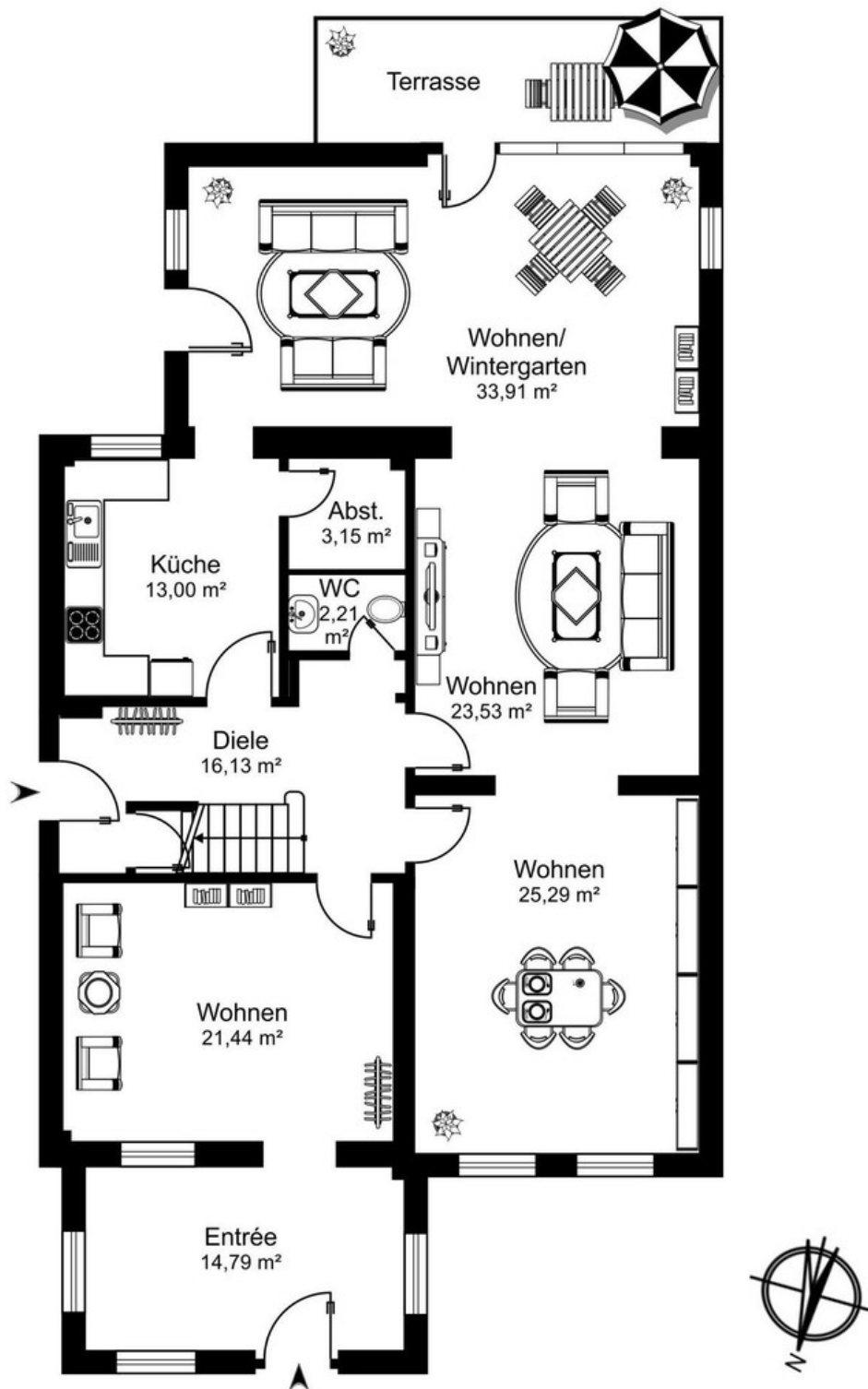


Garten



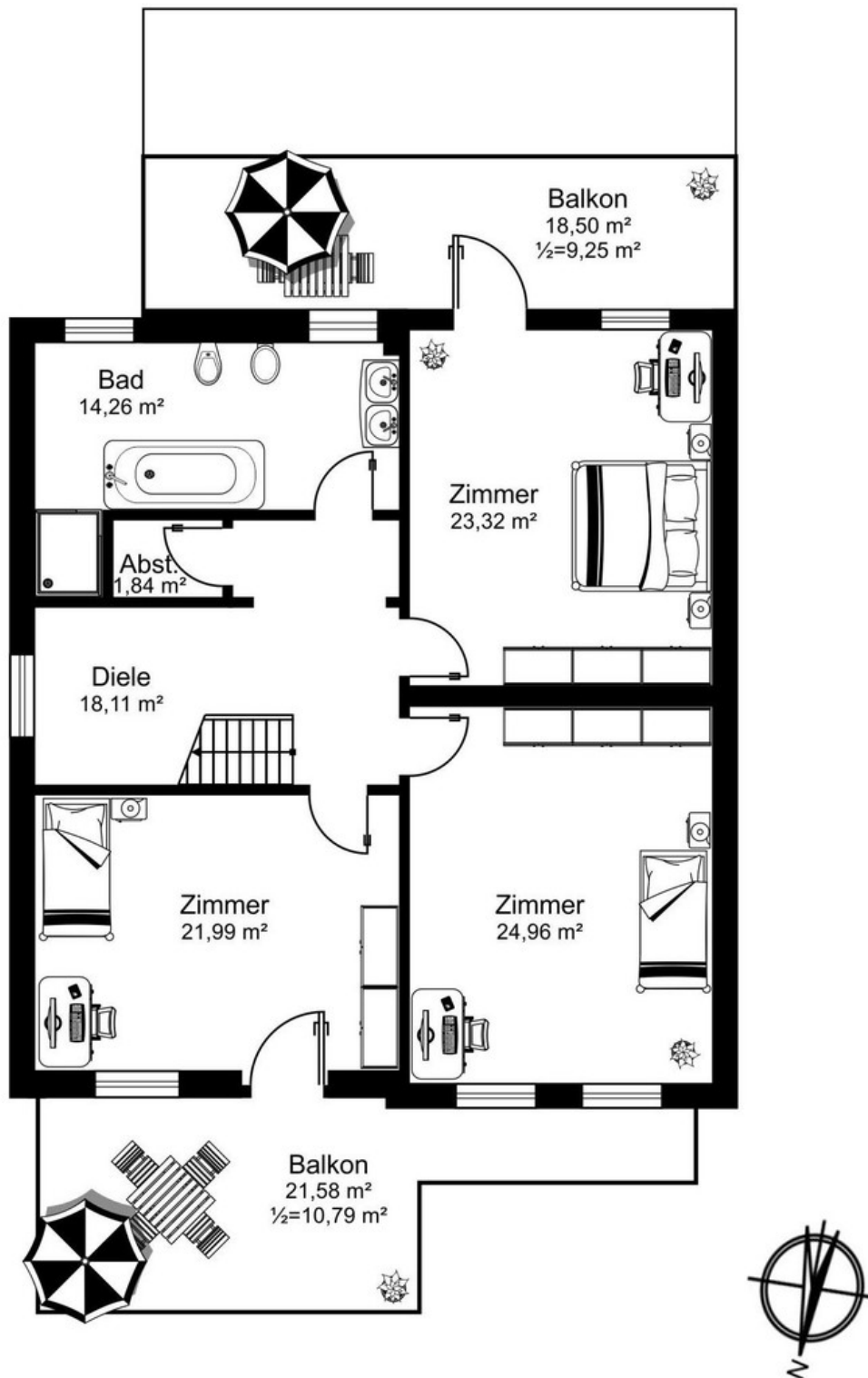
Terrassen Garten

# Exposé - Grundrisse



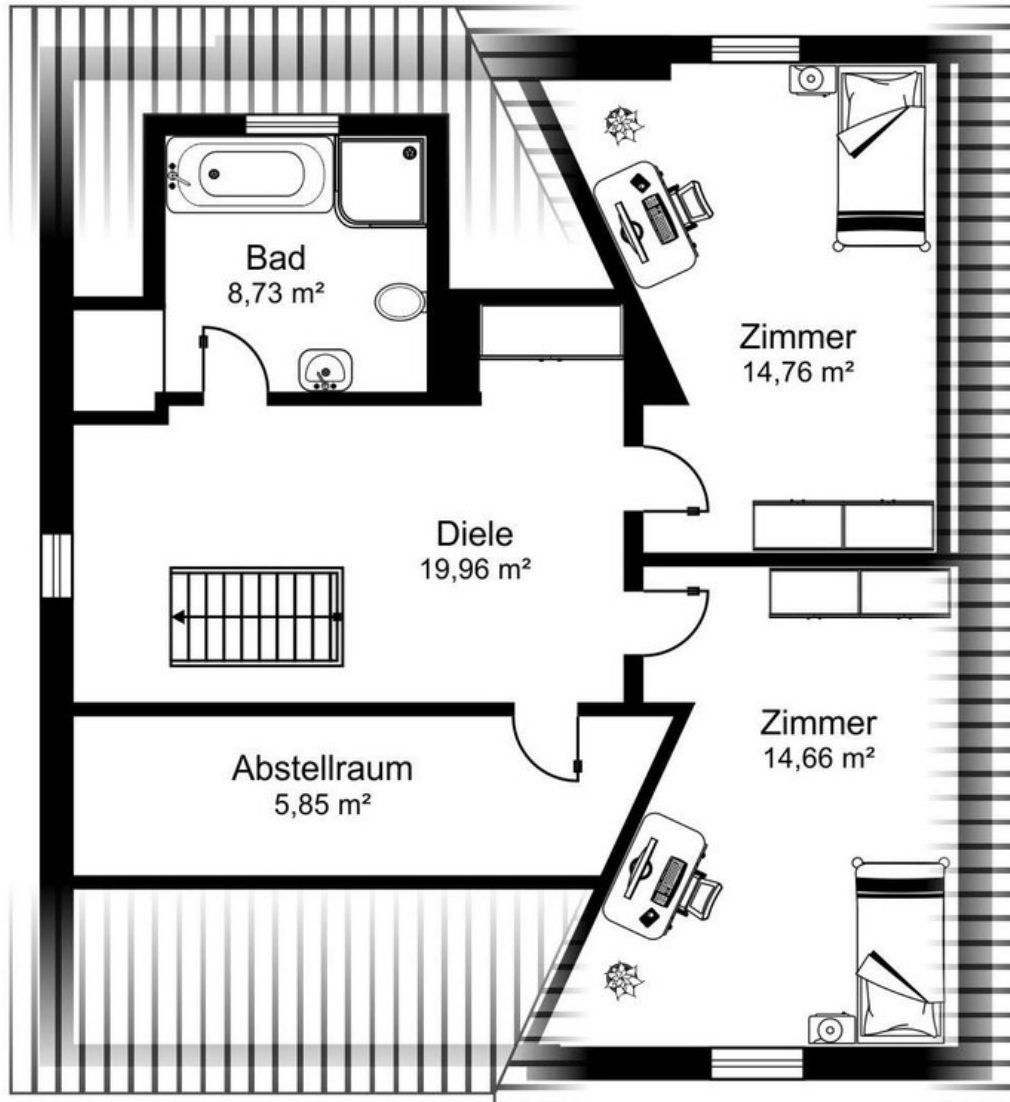
Erdgeschoss Villa

# Exposé - Grundrisse



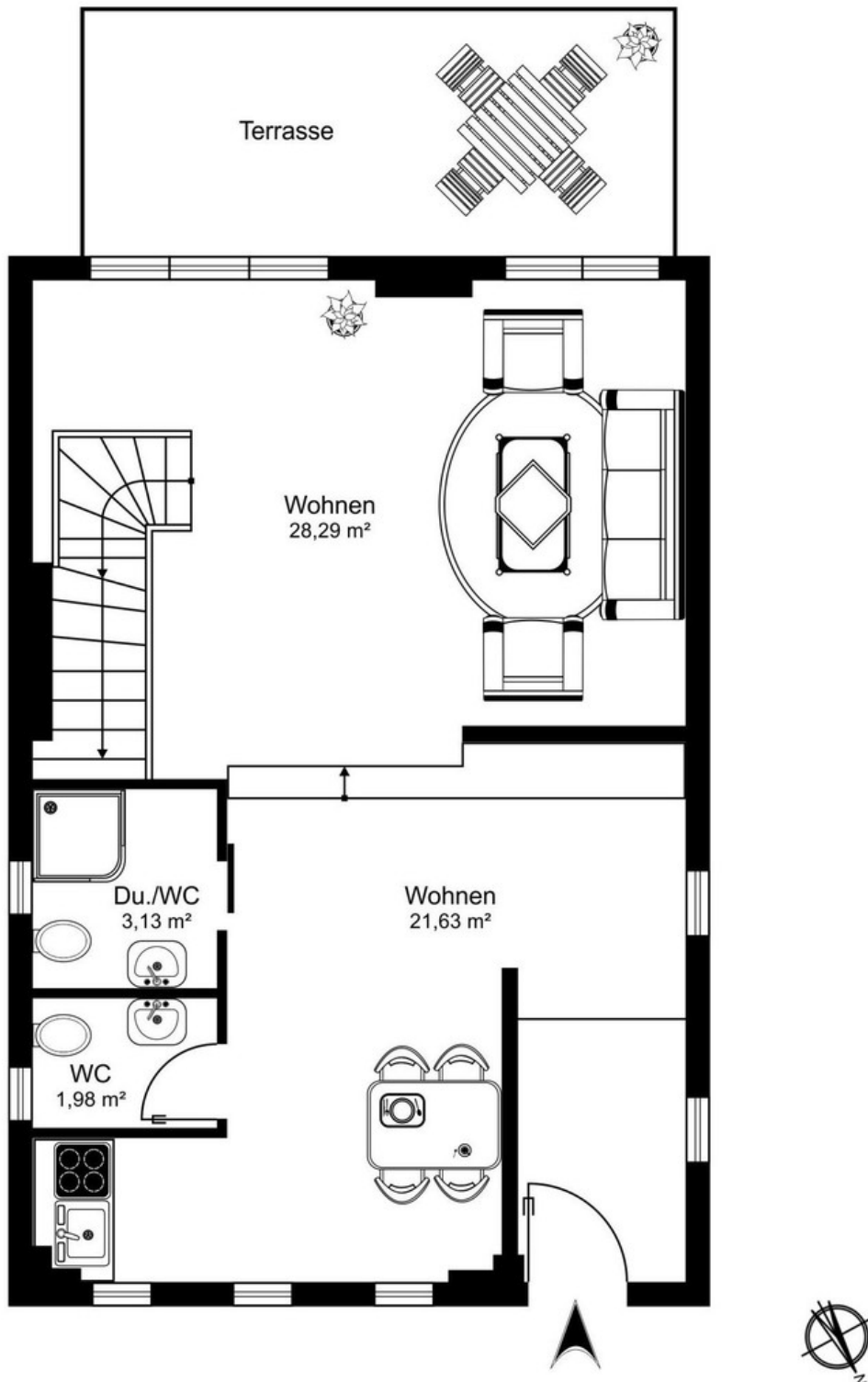
1. Obergeschoss Villa

# Exposé - Grundrisse



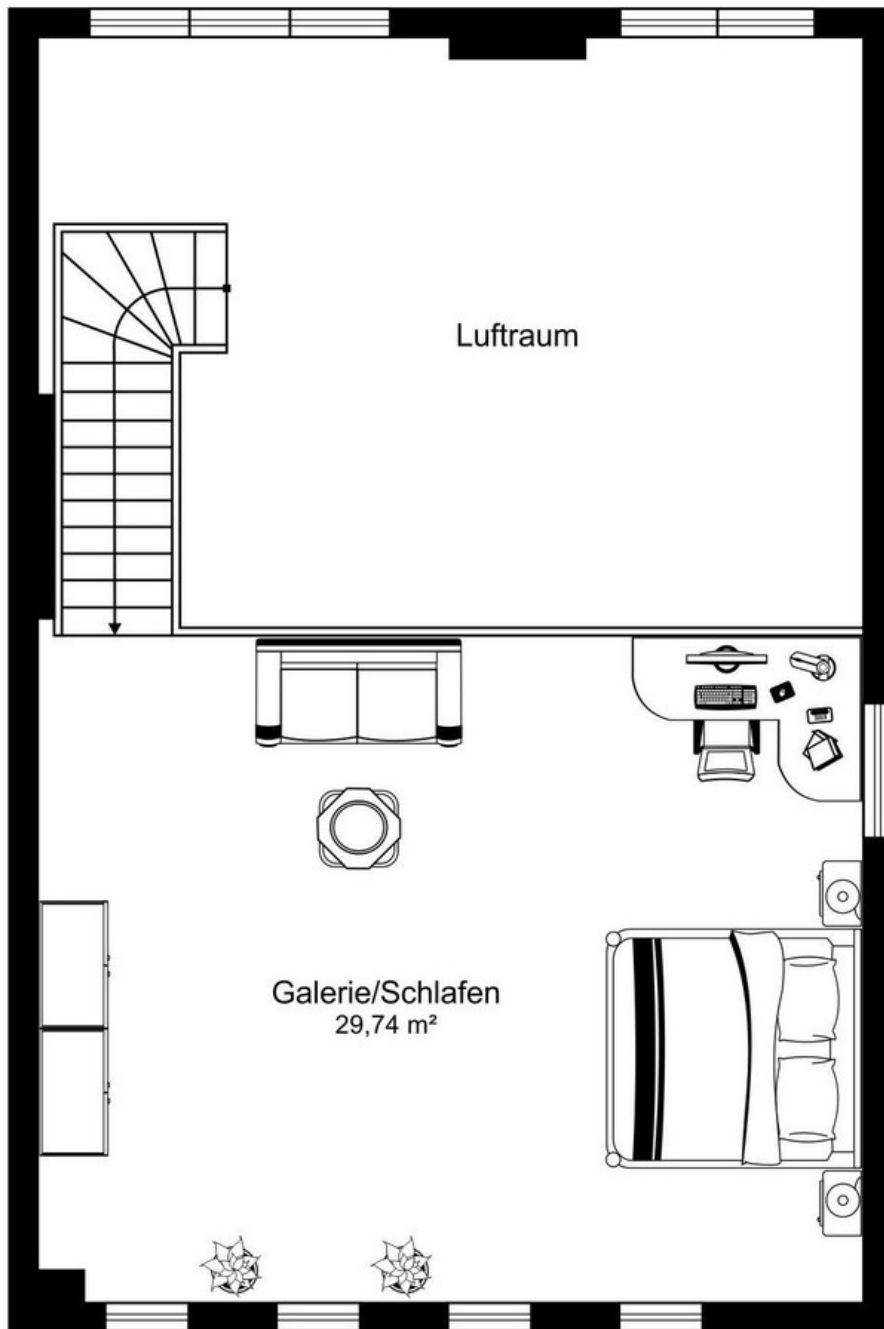
Dachgeschoss Villa

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss Remise

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss Remise