

Exposé

Villa in Hamburg

Altbauvilla mit Remise auf 1.509 m² Grundstück – viel Potential für Familien und Gewerbetreibende



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 ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	12,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	426,70 m ²	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 m² großen, liebevoll angelegten Grundstück präsentiert sich dieses außergewöhnliche Ensemble mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 427 m² (ca. 342 m² Haupthaus, ca. 85 m² 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, ausgestattet mit einer Fußbodenheizung) 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 m²) mit Südost- und Nordwest-Ausrichtung erweitern den Wohnkomfort.

Das Dachgeschoss verfügt über zwei weitere Zimmer sowie ein zusätzliches Vollbad. Die Dacheindeckung (sehr haltbare Rhepanol-Bahnen) 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 bspw. als Gästehaus, Atelier, Wellness-/Fitnessbereich oder Büro. Die Nutzung zu gewerblichen Zwecken ist hier neben der reinen Wohnnutzung nicht nur genehmigt, sondern auch eine weitere attraktive Option.

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 ² 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

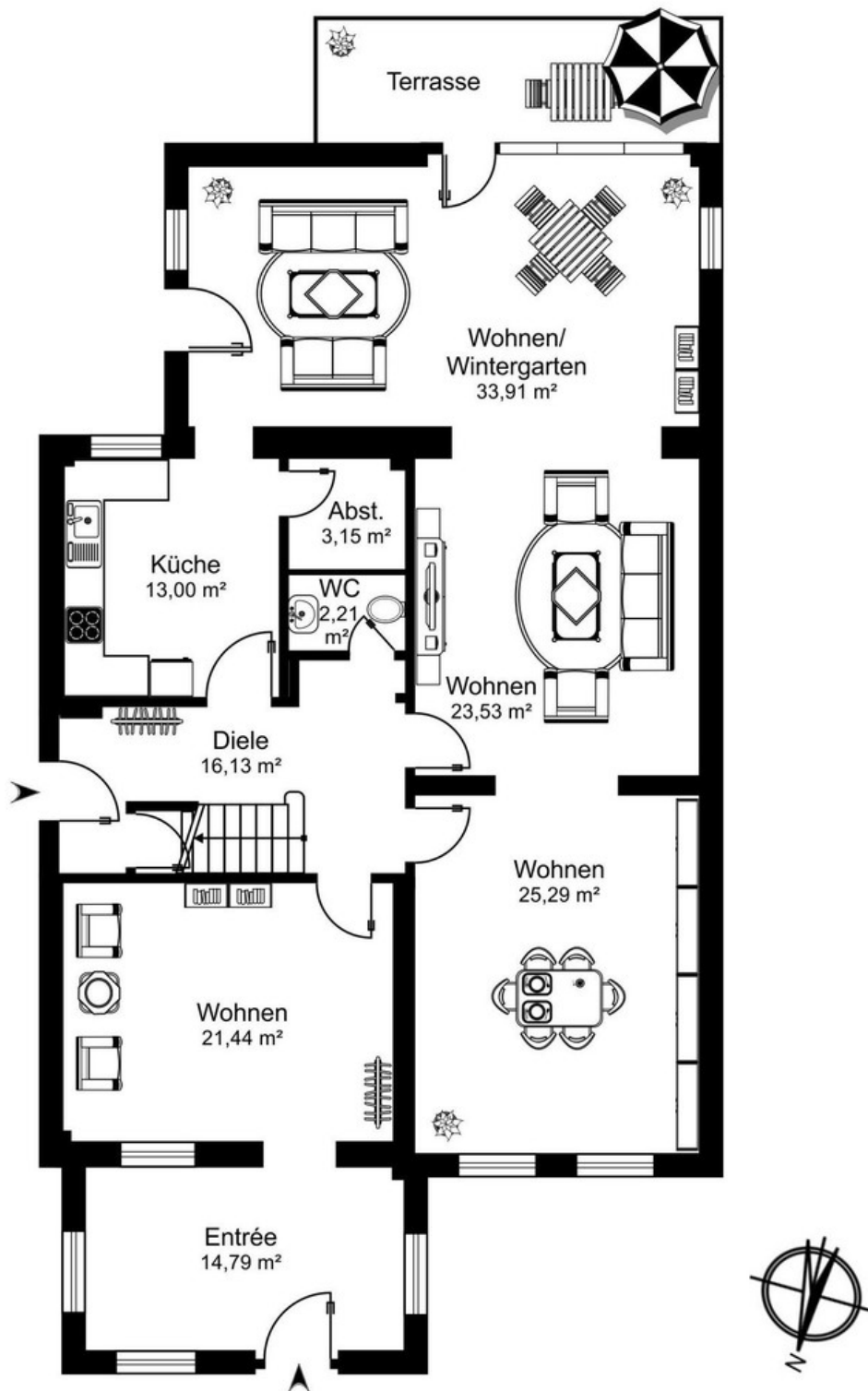


Garten



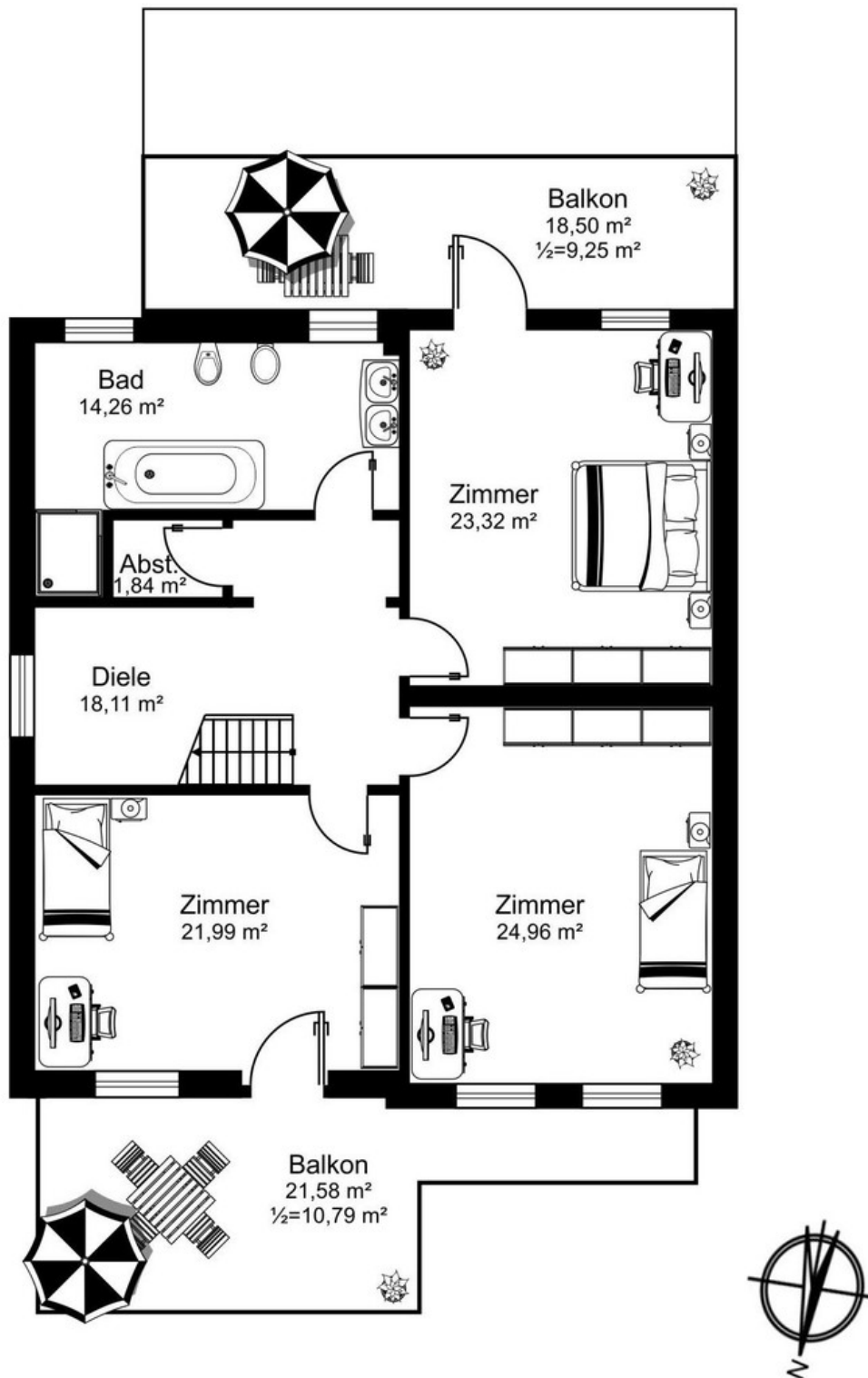
Terrassen Garten

Exposé - Grundrisse



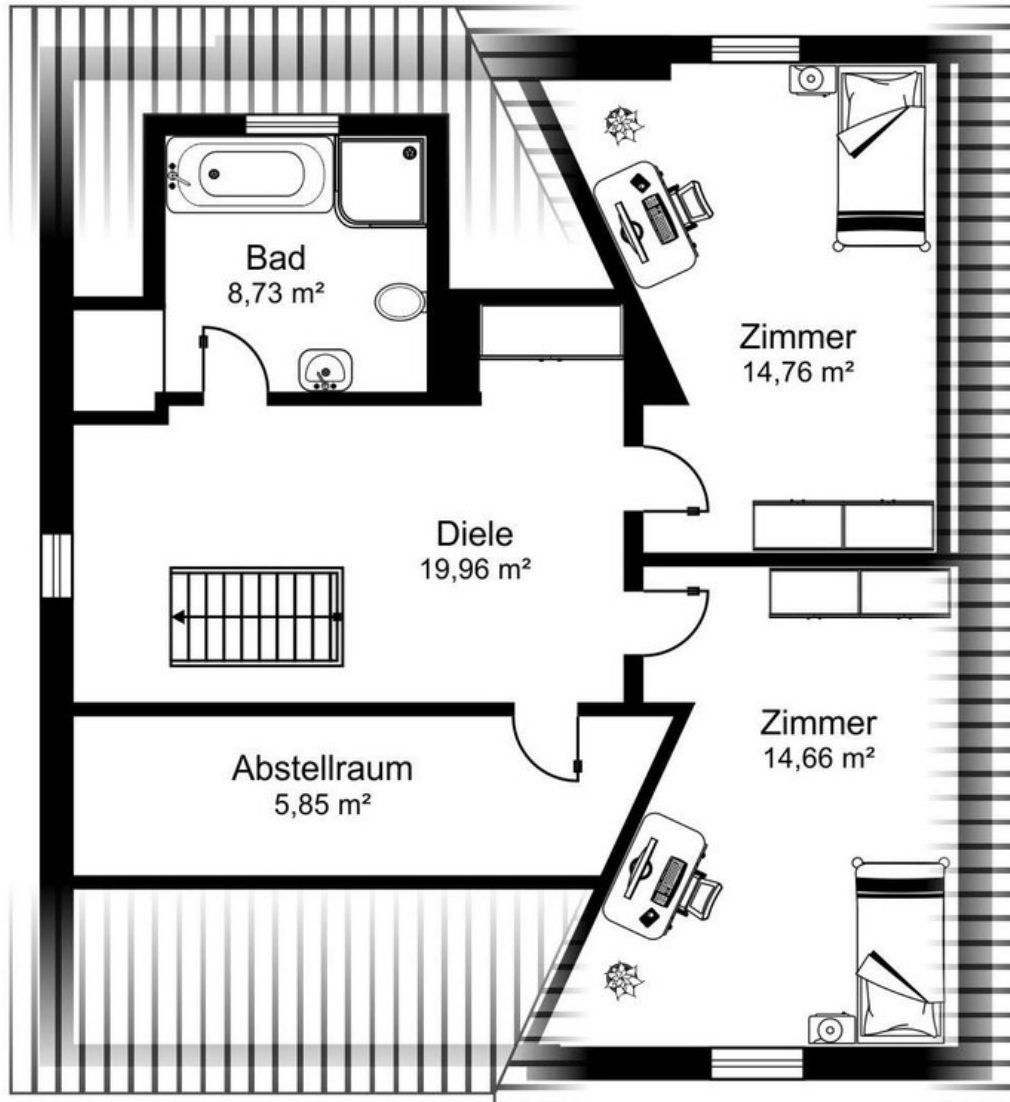
Erdgeschoss Villa

Exposé - Grundrisse



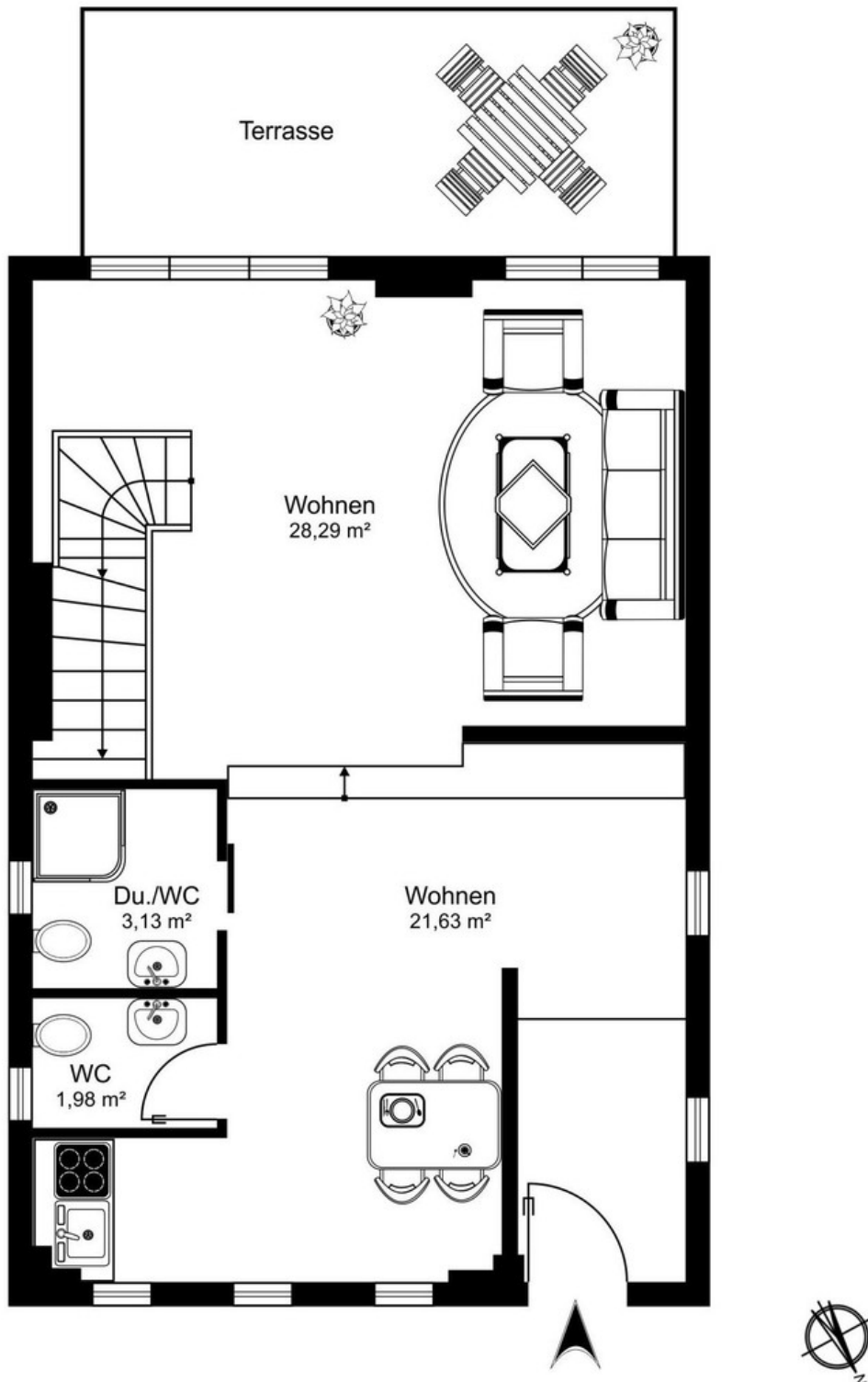
1. Obergeschoss Villa

Exposé - Grundrisse



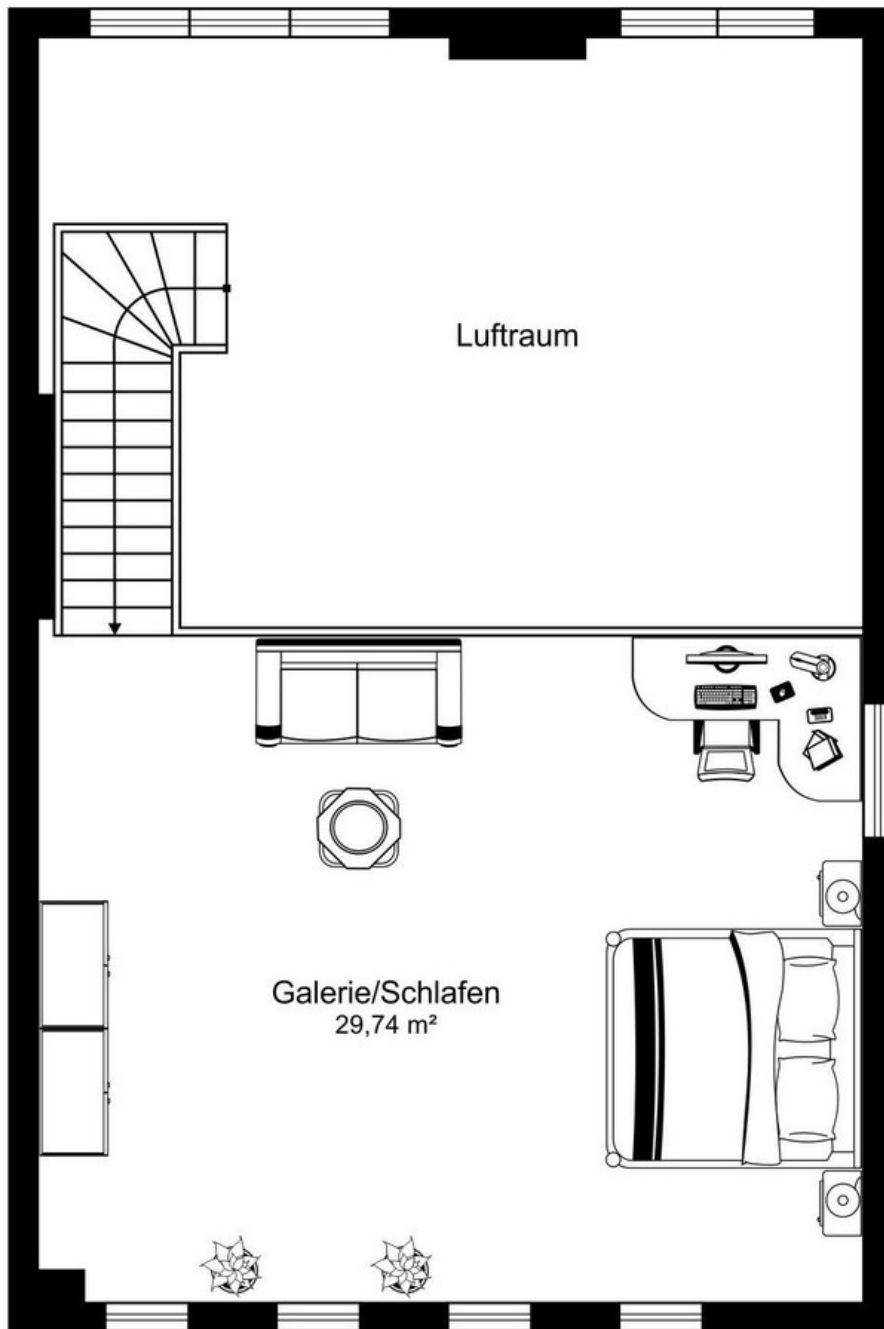
Dachgeschoss Villa

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss Remise

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss Remise