

# Exposé

## Wohnung in Großhansdorf

### Luxus-Beletage in Möhring-Villa, sofort bezugsfrei



Objekt-Nr. OM-451674

### Wohnung

Verkauf: **999.000 €**

Ansprechpartner:  
Daniel Müller  
Telefon: 0157 51299275

Bei den Rauhen Bergen  
22927 Großhansdorf  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1908	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	199,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Strom	Carports	1
Hausgeld mtl.	599 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in der „Beletage“ – dem glanzvollen Herzstück der Hillside Residence. In dieser geschichtsträchtigen Villa, entworfen vom renommierten Jugendstil-Architekten Bruno Möhring, trifft das goldene Zeitalter der Architektur auf den modernsten Wohnstandard von morgen. Auf ca. 199 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet diese Residenz ein Raumgefühl, das heute kaum noch zu finden ist. Mit einer beeindruckenden Deckenhöhe von 3,50 Metern und lichtdurchfluteten Räumen atmet jede Ecke dieser Wohnung Geschichte und Exklusivität.

Den Auftakt dieser beeindruckenden Beletage bildet ein weitläufiger Eingangsfloor, der neben viel Platz für eine repräsentative Garderobe auch über ein separates, stilvolles Gäste-WC verfügt. Von hier aus führt der Weg direkt in die großzügige Empfangslounge, die als zentrales Bindeglied der Wohnung Eleganz und Gastlichkeit ausstrahlt. Zur linken Seite hin eröffnet sich das prachtvolle Wohnzimmer, welches mit einem beeindruckenden Kamin eine unvergleichliche Wohlfühlatmosphäre für gemütliche Abende schafft. Dem Wohnbereich unmittelbar angegliedert finden Sie das Esszimmer sowie eine große, offene Küche. Im hinteren Teil der Residenz befindet sich der private Rückzugsbereich mit drei geräumigen Schlafzimmern und einem luxuriösen Vollbad, das höchsten Designansprüchen gerecht wird. Eine interne Treppe führt Sie schließlich in die untere Etage. Hier befindet sich ein ruhiges Büro für konzentriertes Arbeiten, ein zusätzliches Duschbad sowie einen privaten Spa-Bereich für exklusive Wellness-Momente im eigenen Zuhause.

Die Ausstattung dieser Immobilie folgt einem kompromisslosen Qualitätsanspruch. Die herrschaftliche Ästhetik wird durch klassische Kassettenvertäfelung und großzügige Flügeltüren unterstrichen, während vollflächig verlegte Eiche-Landhausdielen in allen Wohnräumen für eine warme und edle Atmosphäre sorgen. Die Wände sind im feinsten Malervlies-Finish spiegelglatt gestaltet und bilden den perfekten Rahmen für gehobenes Interieur. Technisch wurde die Wohnung mit einer nachhaltigen Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie einem ultraschlanken Fußbodenheizungssystem auf Neubaustandard (ESG-konform) gebracht. Wellness-Oasen mit bodengleichen Walk-in-Duschen, edlem Feinsteinzeug und Design-Armaturen runden das Wohnerlebnis auf der Hauptebene ab.

Ein besonderes Highlight dieser Einheit ist das exklusiv gestaltete Untergeschoss, welches über eine interne Verbindung direkt erreichbar ist. Hier erwartet Sie eine private Spa-Landschaft, die keine Wünsche offen lässt: Entspannen Sie in der eigenen Sauna, genießen Sie die Ruhe im integrierten Whirlpool oder lassen Sie den Tag vor der stimmungsvollen Kulisse des Elektro-Kamins ausklingen.

Zurzeit befindet sich die Villa mit insgesamt vier exklusiven Wohneinheiten in der umfassenden Sanierung und wird im Herbst dieses Jahres fertiggestellt sein. Die im Exposé verwendeten, KI-generierten Bilder dienen als hochwertige Vorlage für die Sanierung und visualisieren den angestrebten Ausstattungsstandard sowie das Designkonzept.

Der Außenbereich besticht durch den direkten Zugang zu der weitläufigen, ca. 33 m<sup>2</sup> großen Terrassenfläche und dem parkähnlichen Waldgrundstück. Hier können Ihre Kinder oder Hunde ungestört spielen oder Sie sammeln sogar Ihre eigenes Holz für Ihren Kamin. Für maximalen Komfort sorgen zudem eine Garage und ein Carport-Stellplatz.

Diese Wohnung ist mehr als ein Zuhause – sie ist ein Statement für Liebhaber zeitloser Architektur, die höchste Ansprüche an Komfort, Energieeffizienz und private Wellness-Qualitäten stellen.

## Ausstattung

- Deckenhöhen von ca. 3,50 m für ein herrschaftliches Raumgefühl.
- Hochwertige Eiche-Landhausdielen (Echtholz) in allen Wohnräumen.
- Klassische Kassettenvertäfelung, Türen und Fußleisten (Hamburger Profil).
- Doppelverglaste Sprossenfenster aus Kunststoff.
- Großer Kamin im Wohnzimmer als zentraler Blickfang.
- Masterbad mit bodengleicher Walk-in-Dusche und Design-Armaturen.

- Freistehende Badewanne aus hochwertigem Mineralguss.
- Großformatiges Feinsteinzeug in exklusivem Design.
- Zusätzliches Badezimmer im Spa-Bereich.
- Separates Gäste-WC.
- Waschmaschinen- und Trockneranschlüsse im Untergeschoss.
- Eigene Sauna für private Wellness-Momente.
- Integrierter Whirlpool für maximale Entspannung.
- Moderner Elektro-Kamin für ein stimmungsvolles Ambiente.
- Nachhaltige Hybridlösung: Luft-Wasser-Wärmepumpe kombiniert mit Buderus Gasheizung (zukunftsicher & ESG-konform).
- Ultraschlankes Ecobel-Fußbodenheizungssystem für schnelle Reaktionszeiten und hohen Komfort.
- Separates, ruhiges Büro im Souterrain für ungestörtes Homeoffice.
- Weitläufige Dachterrasse (ca. 33 m<sup>2</sup>) mit unverbaubarem Waldpanorama.
- Ein Garagenstellplatz sowie ein zusätzlicher Carport-Stellplatz direkt am Haus.
- Eigenes Waldgrundstück

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Lagen der Metropolregion Hamburg: in der exklusiven Waldgemeinde Großhansdorf und der exklusivsten Straße: bei den rauhen Bergen. Bekannt für ihre prächtigen Villenviertel und den hohen Freizeitwert, bietet die Umgebung eine einzigartige Symbiose aus naturnaher Ruhe und urbaner Anbindung.

Natur pur: Das 4.248 m<sup>2</sup> große Panorama-Waldgrundstück der Villa grenzt an weitläufige Grünzüge, die zu ausgiebigen Spaziergängen direkt vor der Haustür einladen.

Infrastruktur: Das Zentrum von Großhansdorf mit seinen erstklassigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und gehobener Gastronomie ist in wenigen Minuten erreichbar.

Anbindung: Über die U-Bahn-Linie U1 oder die nahegelegene A1 erreichen Sie die Hamburger Innenstadt in ca. 30–40 Minuten – ideal für Pendler, die das Grüne suchen.

Bildung: Renommierete Schulen und Kindergärten befinden sich im direkten Umkreis und machen die Lage besonders attraktiv für anspruchsvolle Familien.

Großhansdorf gilt seit Jahrzehnten als eine der wertstabilsten und sichersten Lagen im Hamburger Speckgürtel – ein Investment in Lebensqualität und Beständigkeit.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	71,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Hauptschlafzimmer



Wellness-Oase

# Exposé - Galerie



Büro Untergeschoss



Spa

# Exposé - Galerie



Dachterrasse



Hausansicht



