

Exposé

Villa in Hamburg

Charmante Jugendstilvilla mit Charakter und Gartenidylle in exklusiver Wohnlage Hamburg-Rahlstedts



Objekt-Nr. OM-462793

Villa

Verkauf: **1.449.000 €**

Ansprechpartner:
Uwe Fehrmann

22143 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.067,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	223,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	101,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objekt | Jugendstilvilla

Diese stilvolle Jugendstilvilla aus dem Jahr 1910 vereint historische Architektur, großzügiges Wohnen und die besondere Atmosphäre eines gewachsenen Villenviertels. Eingebettet in ein ca. 1.067 m² großes, liebevoll angelegtes Grundstück mit altem Baumbestand bietet die Immobilie ein außergewöhnliches Zuhause für Menschen, die Charakter, Raum und Lebensqualität schätzen.

Bereits die Auffahrt mit historischem Granit-Katzenkopfpflaster und die markante Fassadengestaltung vermitteln den besonderen Charme dieser Villa. Typische Jugendstilelemente, hohe Fensterformate und die charakteristische Dacharchitektur verleihen dem Haus seine unverwechselbare Ausstrahlung.

Auf ca. 223 m² Wohnfläche stehen 7,5 Zimmer sowie ein zusätzlich ausgebautes Dachstudio zur Verfügung. Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin, großen Fensterflächen und direktem Übergang zum Wintergarten. Von hier eröffnet sich ein wunderschöner Blick in den sonnigen Garten und auf die Terrasse.

Im Obergeschoss befinden sich drei großzügige Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer. Das wohnlich ausgebaute Dachstudio bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Homeoffice, Atelier, Gäste- oder Freizeitbereich.

Das vollständig unterkellerte Haus verfügt über zusätzliche Nutzflächen, eine Sauna mit künstlerisch gestalteter Wandmalerei sowie vielfältige Abstell- und Hobbyräume. Eine Garage und weitere Stellmöglichkeiten auf dem Grundstück ergänzen das Angebot.

Der weitläufige Garten mit Gartenhaus schafft eine außergewöhnlich ruhige und private Atmosphäre mitten in Hamburg. Die Immobilie befindet sich in gepflegtem, altersentsprechendem Zustand und bietet zugleich Raum für individuelle Modernisierungen und persönliche Gestaltungsideen.

Ein besonderes Plus: Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt durch den Eigentümer.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Hamburg-Rahlstedt. Das Umfeld ist geprägt von stilvollen Villen, großzügigen Grundstücken und altem Baumbestand. Die ruhige und gewachsene Nachbarschaft vermittelt eine nahezu parkähnliche Wohnatmosphäre und zählt seit vielen Jahren zu den beliebtesten Wohnquartieren im Hamburger Nordosten.

Besonders attraktiv ist die Nähe zu weitläufigen Grün- und Erholungsflächen. Das Rahlstedter Gehölz, die Wandse-Auen sowie das Naturschutzgebiet Höltingbaum bieten ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Jogging, Fahrradtouren und Erholung in der Natur.

Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Restaurants, Cafés sowie das beliebte Rahlstedt Center sind in wenigen Minuten erreichbar. Familien schätzen zudem das umfangreiche Bildungsangebot mit zahlreichen Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen.

Auch das Freizeitangebot ist vielfältig. Mehrere Sportvereine mit Tennis-, Hockey-, Fußball- und Schwimmangeboten befinden sich in der Umgebung und bieten attraktive Möglichkeiten für Jung und Alt.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Der Bahnhof Hamburg-Rahlstedt ermöglicht eine schnelle Verbindung zum Hamburger Hauptbahnhof. Mehrere Buslinien ergänzen die gute Anbindung innerhalb Hamburgs. Über die Autobahnen A1 und A24 sind sowohl die Hamburger Innenstadt als auch die Ostsee bequem erreichbar.

Die Lage vereint auf besondere Weise naturnahes Wohnen, hanseatische Wohnqualität und urbanen Komfort – eine seltene Kombination, die Hamburg-Rahlstedt zu einem der gefragtesten Wohnstandorte der Hansestadt macht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Ansicht der Jugendstilvilla



Wohnzimmer mit Erker

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kamin



Wohnzimmer mit Schiebetür

Exposé - Galerie



Esszimmer



Wintergarten, beheizt

Exposé - Galerie



Wintergarten, beheizt



Bibliothek

Exposé - Galerie



Küche mit originale Fliesenbe



1. Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad mit Dusche



Bad mit Dusche

Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer



Bad mit Badewanne

Exposé - Galerie



3. Schlafzimmer



Dachstudio, offener Bereich

Exposé - Galerie



Dachstudio, offener Bereich



Dachstudio mit Falttür

Exposé - Galerie



Sauna



Sauna

Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

Exposé - Galerie

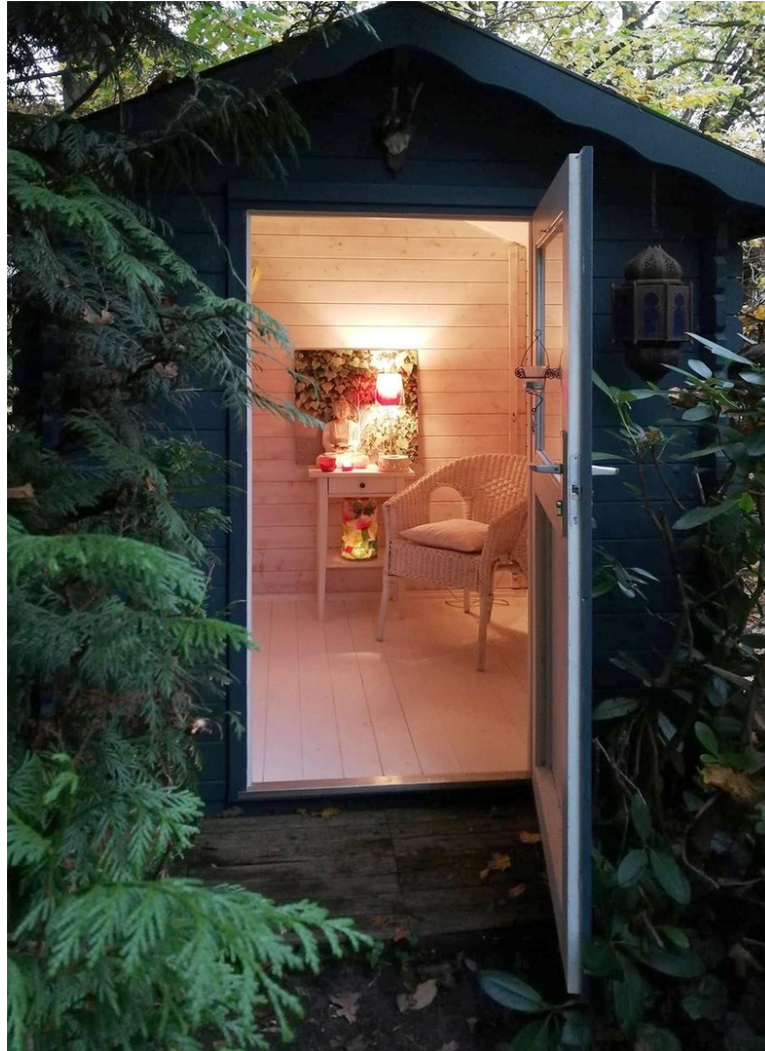


Garten Impression



Garten

Exposé - Galerie

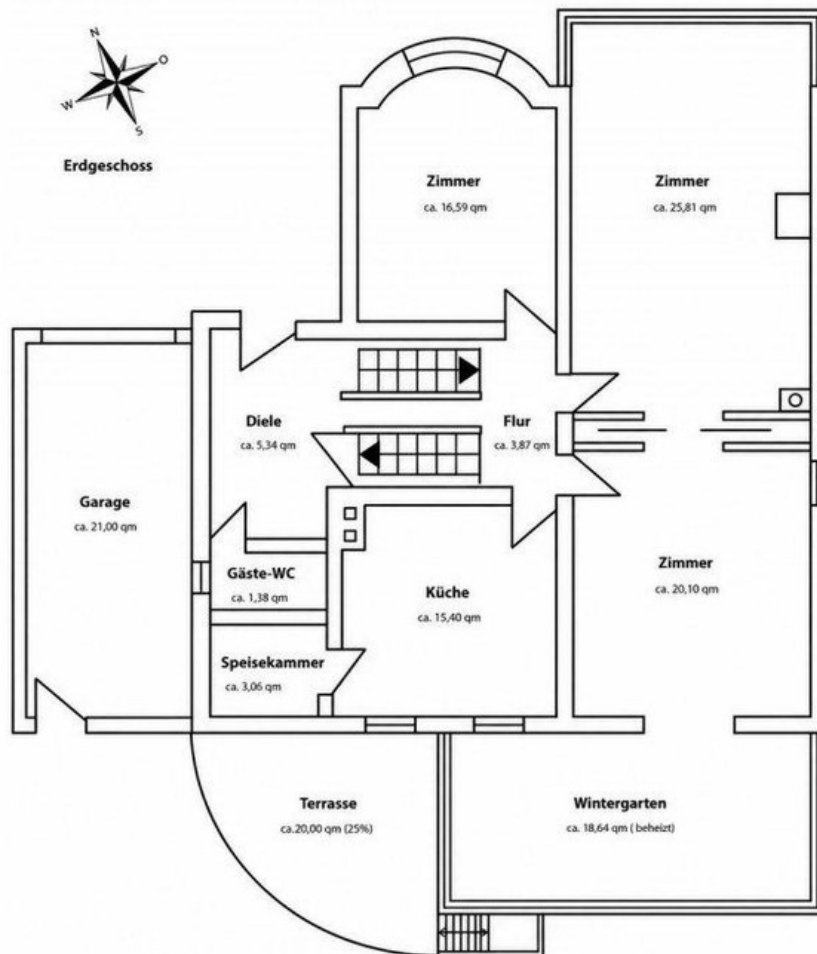


Gartenhaus

Exposé - Grundrisse



Grundrisse



Der Grundriss ist möglicherweise nicht maßstabsgetreu.
Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

Erdgeschoss

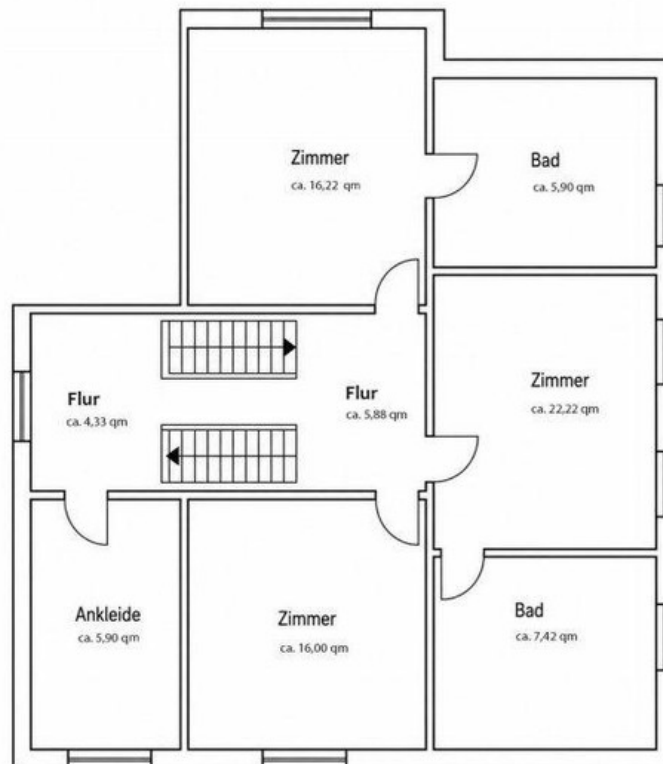
Exposé - Grundrisse



Grundrisse



OBERGESCHOSS



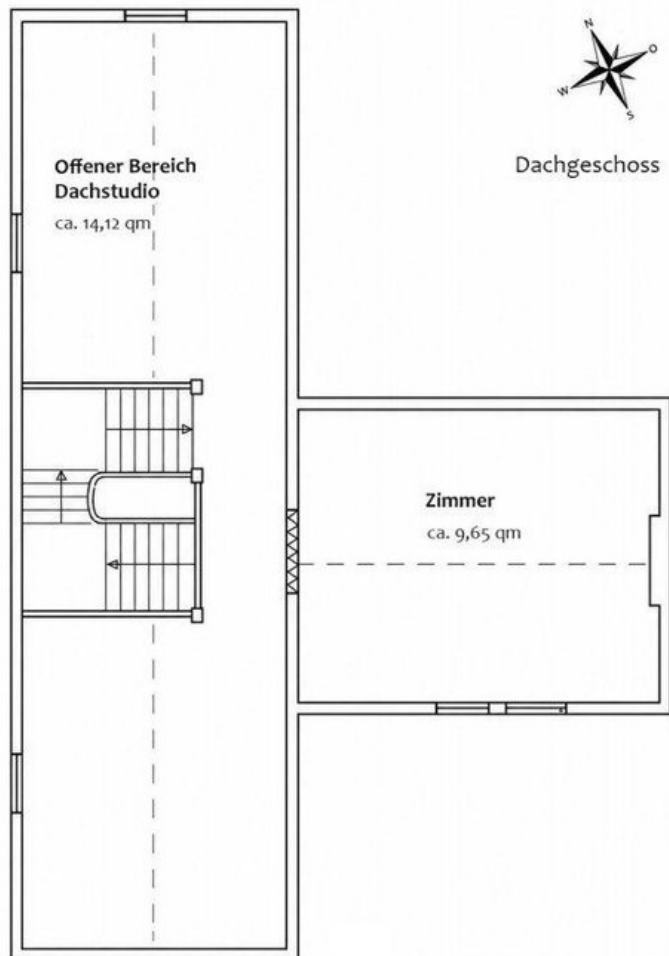
Der Grundriss ist möglicherweise nicht maßstabsgetreu.
Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

2. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundrisse



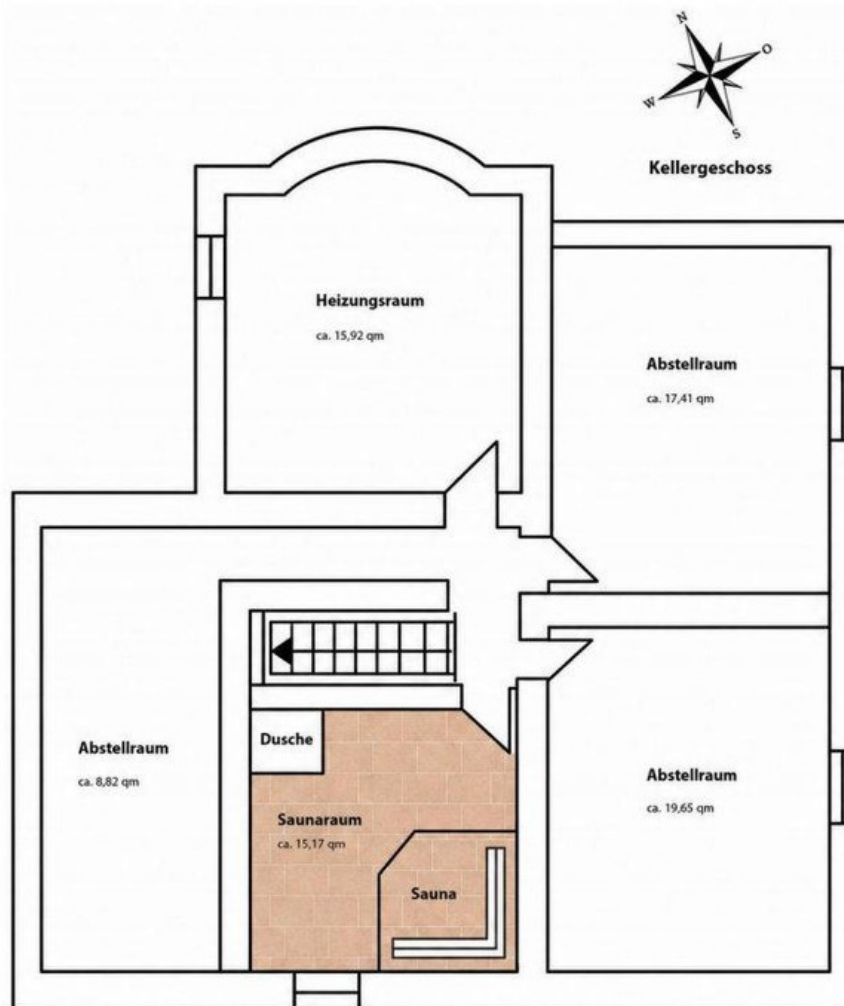
Der Grundriss ist möglicherweise nicht maßstabsgetreu.
Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundrisse



Der Grundriss ist möglicherweise nicht maßstabsgetreu.
Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

Kellerbereich mit Sauna