

# Exposé

## Gemischt in Hamburg

### Entwicklergrundstück MFH mit sanierter norddeutscher Klinkervilla, Gästehaus & Neubaupotenzial



Objekt-Nr. OM-467250

**Gemischt**

Verkauf: **auf Anfrage**

Ansprechpartner:  
Julia Specht

21039 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Grundstücksfläche 2.424,00 m<sup>2</sup>

Übernahme sofort

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das 2.424 m<sup>2</sup> große Grundstück verbindet hochwertig sanierten Bestand mit klarem Entwicklungspotenzial. Es liegt ein aktueller Bauvorbescheid vor für ein Mehrfamilienhaus mit bis zu 244 m<sup>2</sup> GRUNDFLÄCHE möglich mit Erdgeschoss, erstem Obergeschoss und ausbaufähigem Satteldach.

Denkbar ist eine Aufteilung in 900 m<sup>2</sup> für den vorderen Bereich mit Haupthaus und Gästehaus und 1.500 m<sup>2</sup> für den hinteren Entwicklungsbereich MFH bis 244m<sup>2</sup> GRUNDFLÄCHE.

Der rückwärtige Bereich ist bereits erschlossen, da sich weiter hinten Häuser befinden. Die Zufahrt ist für Baufahrzeuge geeignet; der Boden im hinteren Bereich ist für 40 Tonnen ausgelegt. Stellplätze für den Neubau können im hinteren Grundstücksbereich realisiert werden. Für das Neubauprojekt wäre der Rückbau eines kleinen Treibhauses erforderlich.

Für Bauträger ergibt sich eine interessante Ausgangslage: Das sanierte Haupthaus kann während der Bauphase weiter genutzt, vermietet oder separat betrachtet werden. Der Neubau kann im hinteren Bereich entstehen, ohne den Bestand wesentlich zu beeinträchtigen. Bei Grundstücksteilung könnte das Haupthaus separat weiterverkauft oder vermietet werden.

Die Klinkervilla wurde umfassend saniert und bietet viel Platz zum glücklich werden. Erneuert wurden Fenster, Elektrik, Bäder, Böden, Türen und Wände. Das Haus verfügt über eine moderne Wärmepumpe, ein Smart-Home-gestütztes Heizsystem zur Raumsteuerung sowie Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss. Im übrigen Haus wurden die Heizkörper erneuert und auf das Wärmepumpensystem abgestimmt.

Das Haus umfasst sieben Zimmer, zwei Bäder, mehrere Abstellflächen, einen Hauswirtschaftsraum und zwei Dachbodenbereiche. Die Räume sind großzügig, hell und einladend gestaltet. Die Bäder sind vollständig neu saniert. Die hochwertige, neu gestaltete Küche bleibt im Haus inkl aller Miele-Geräte.

Zu den Ausstattungsmerkmalen zählen die fast fünf Meter lange Kücheninsel, hochwertige Einbaugeräte, ein heller einheitlicher Boden, neue Türen und Fenster, sichtbare historische Holzbalken, eine schöne Holzterrasse im oberen Bereich sowie eine hochwertige Steintreppe im Erdgeschoss. Alle Räume sind hell und freundlich. Nach vorne bietet sich ein Blick in Richtung Dove-Elbe, nach hinten auf Garten, Wiese und Pool.

Ein weiteres Highlight ist der 60 m<sup>2</sup> große Loftbereich. Dieser eignet sich als zusätzlicher Wohnraum, Atelier, Büro, Fitnessbereich oder Familienraum. Im Sommer bildet die Terrasse mit Blick auf den Pool den zentralen Aufenthaltsbereich. Der Garten bietet viel Privatsphäre sowie nahezu ganztägig Sonne.

Auf dem Grundstück befindet sich ein separates Gästehaus, das über einen Terrassenbereich von außen erreichbar, abschließbar und separat nutzbar ist. Es eignet sich als Gästebereich, zur Vermietung, als Ferienhaus, für Airbnb-Nutzung oder als Büro-, Atelier- bzw. Homeoffice-Fläche. Im Obergeschoss befinden sich 20 m<sup>2</sup> Nutzfläche; im Erdgeschoss liegt ein Bad mit 10 m<sup>2</sup>. Anschlüsse und Heizung sind vorhanden, der Zustand sollte modernisiert werden. Zusätzlich gibt es einen kleinen Außenbereich, der als Vorbereich oder Stellmöglichkeit. Aus einem der Räume führt ein Fenster in Richtung möglicher Dachterrasse.

Käufergruppen: Bauträger und Projektentwickler profitieren vom baurechtlich vorbereiteten Neubaupotenzial und der möglichen Grundstücksteilung. Privatpersonen erhalten eine hochwertiges modernes saniertes, großes Haus mit Gästehaus, Pool, Garten und Privatsphäre. Hybrid-Käufer können Eigennutzung, Vermietung, Feriennutzung und Entwicklungspotenzial verbinden. Genehmigtes MFH-Baurecht ist in dieser Lage rar. Mit dem vorliegenden Vorbescheid entfällt für den Erwerber das größte Risiko und der größte Zeitfaktor eines Projekts, die Genehmigungsfähigkeit ist nachgewiesen.

## Lage

Leben, wo Hamburg aufatmet

Eingebettet in die weite Marschlandschaft der Vierlande gelegen, verbindet dieses charmante Haus etwas, das in Hamburg selten zusammenkommt: echte ländliche Ruhe und die Nähe zur

Großstadt. Die Vierlande gelten als das grüne Herz Hamburgs, ein historisch gewachsenes Gebiet aus Deichen, Wasserläufen, Reet und alten Hofstellen, geprägt von weiten Horizonten und einer Idylle, die man sonst weit außerhalb der Stadt suchen muss.

Direkt gegenüber der doven Elbe, wenige Minuten der Elbe, ihre Deiche und Uferwege laden zu langen Spaziergängen, Radtouren und ruhigen Stunden am Wasser ein. Wer dem Wassersport zugetan ist, findet einmal über die Strasse das ideale Reviere für Kanu und Boot. Direkt in der Nachbarschaft liegt ein Reiterhof mit großzügigem Reitplatz – und mit der Möglichkeit, angrenzende Weideflächen langfristig für die eigene Pferdehaltung zu pachten. Für Familien, Naturliebhaber und Pferdefreunde ist das ein Umfeld, wie es kaum schöner zu finden ist.

Trotz dieser Abgeschlossenheit ist man bestens angebunden. Die Anschlussstelle Hamburg-Curslack (A25) ist in rund fünf bis acht Autominuten erreicht; von dort führt die Autobahn in etwa 25 bis 30 Minuten bis zum Hamburger Hauptbahnhof. Wer lieber öffentlich fährt, erreicht über den Bahnhof Bergedorf die Innenstadt mit der S-Bahn in rund 21 Minuten. Geschäfte des täglichen Bedarfs – Supermärkte, Drogerie, Apotheke und Bank – liegen im näheren Umkreis und sind in wenigen Minuten erreicht.

So entsteht eine Lage, die selten geworden ist: ländlich, weit und naturverbunden – und doch mitten im Leben der Metropole Hamburg.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Loft 60m2 mit Dachfenster

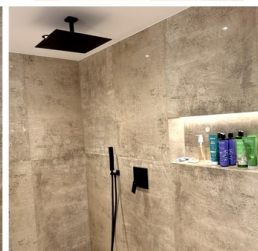
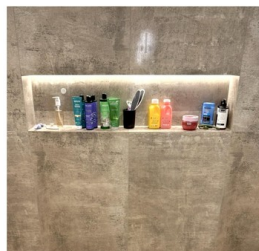


ca. 5m lange Kücheninsel

# Exposé - Galerie



Büro



Bad EG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 3 OG



Treppen/Flur

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 OG



Elternschlafzimmer 1OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 IOG



Garten

# Exposé - Galerie



Bad OG



Wärmepumpe neuster Stand

# Exposé - Galerie



Mögliche Dachterrasse

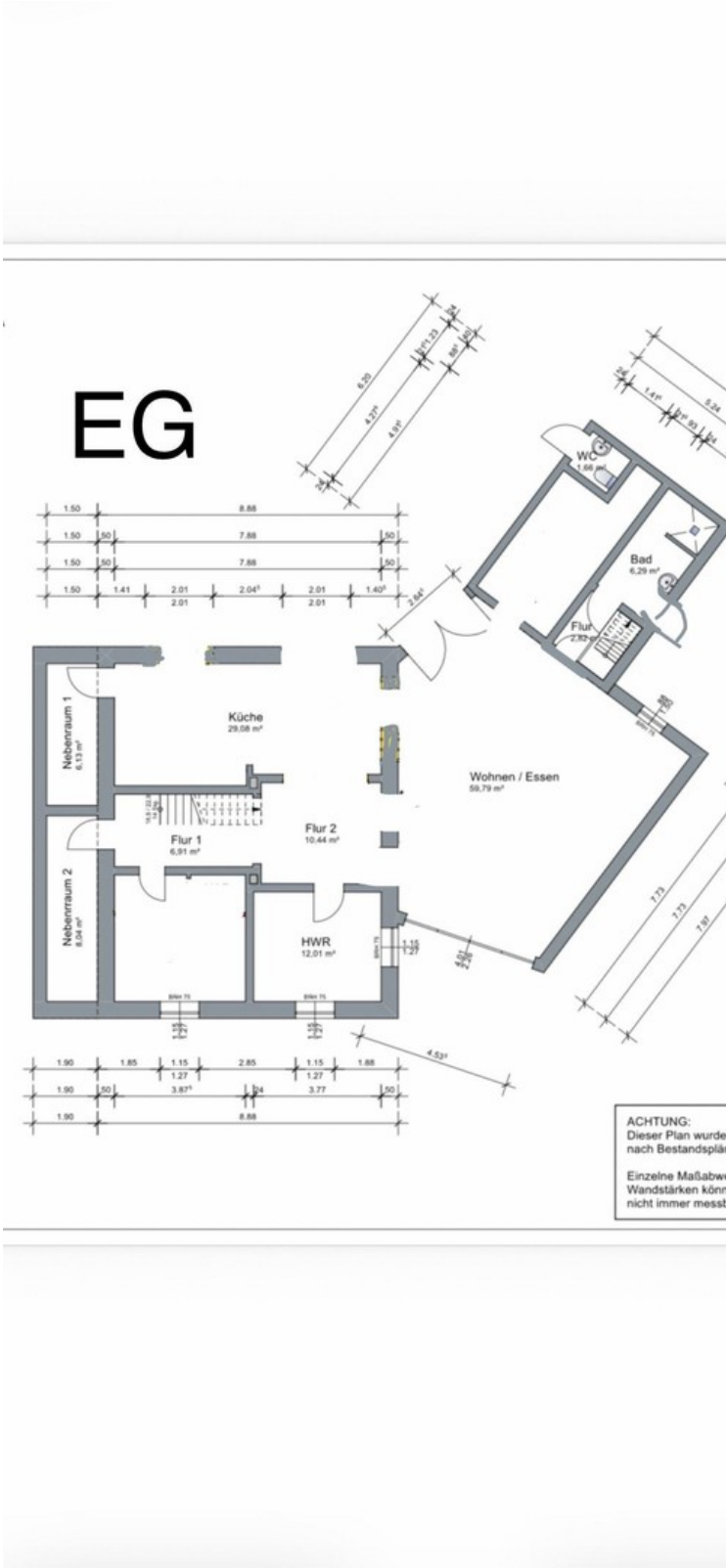


Dachboden

# Exposé - Galerie



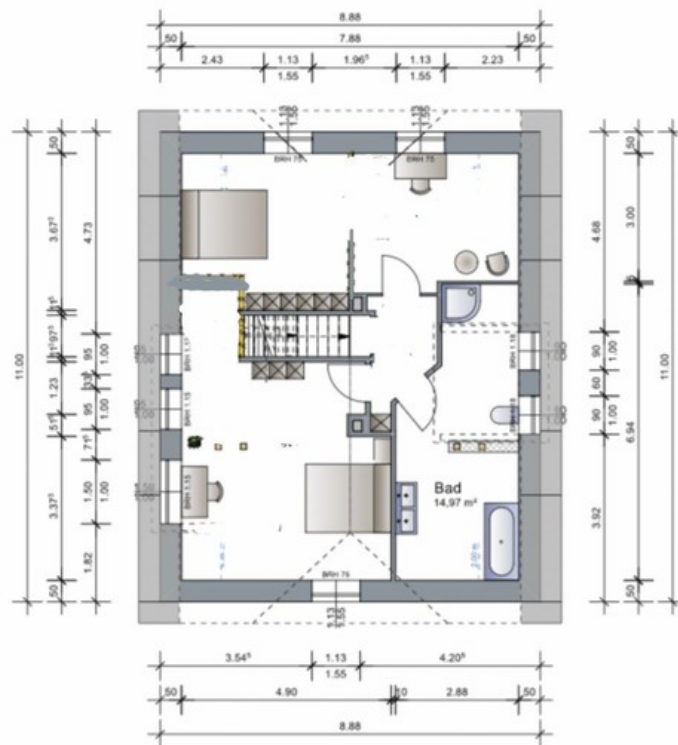
# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

## OG



**ACHTUNG:**  
Dieser Plan wurde  
nach Bestandsaufnahme  
gezeichnet.  
Einzelne Maßangaben  
Wandstärken können  
nicht immer mit  
den Dimensionen  
übereinstimmen.

