

Exposé

Mehrfamilienhaus in Hamburg

3 Familienhaus in Marienthal mit freier Eigentümerwohnung



Objekt-Nr. OM-468947

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.555.000 €**

Oktaviostr. 2A
22043 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1910	Gesamtfläche	560,00 m ²
Grundstücksfläche	1.000,00 m ²	Sonstige Flächen	160,00 m ²
Etagen	3	Garagen	1
Wohnfläche	390,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung	Nettomiete Soll	32.700
Zustand	gepflegt	Nettomiete Ist	64.000

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bitte keine Kontaktaufnahme durch Makler - Verstöße werden nach § 7 UWG abgemahnt!

Zum Verkauf steht eine herrschaftliche, in der Vergangenheit offenbar mehrfach erweiterte Villa in Bestlage in Hamburg Marienthal, belegen auf einem großzügigen Grundstück. Das Haus ist in drei eigenständige Wohnungen gegliedert.

Besonders attraktiv ist dieses Angebot durch das traumhafte Grundstück sowie dadurch, dass die größte der drei Wohneinheiten (diese umfasst Hochparterre und Souterrain) sowie die exklusiver Nutzung des sehr großen Gartens frei verfügbar ist.

Das Dreifamilienhaus wurde vermutlich um 1910 auf einem ca. 1.070 m² großen Grundstück errichtet. Über die Jahre wurde das Bestandsgebäude mehrfach umfassend umgestaltet, erweitert und modernisiert. So entstand in den 1990er Jahren unter anderem die Wohnung im Dachgeschoss; zugleich wurden Hochparterre und Kellerbereich umfangreich zur Wohnung des damaligen Eigentümers ausgebaut. Im Jahr 2021 wurde eine neue Vaillant-Gasbrennwerttherme mit 300-Liter-Warmwasserspeicher eingebaut. Ein Dichtigkeitsnachweis liegt vor.

Das Objekt macht insgesamt einen gepflegten Eindruck, ist in Teilbereichen (insbesondere in der Wohnung Hochparterre/Souterrain) jedoch renovierungs- bzw. modernisierungsbedürftig. Der überwiegende Teil der Technik im Haus dürfte aus Mitte der 90er stammen. Hier sind zwar erkennbar sehr wertige Komponenten verbaut worden, es ist aber mit Renovierungsarbeiten zu rechnen. Insbesondere in der Wohnung im Hochparterre sollte die Haustechnik partiell überarbeitet werden, beispielsweise sind Rollläden instand zu setzen und Markisen zu erneuern, ferner sind Badezimmerelemente zu erneuern. Alternativ bietet sich in unseren Augen die Renovierung oder auch die aufwändigere Sanierung/der Umbau an, um der Wohnung ihren ursprünglichen Glanz zurückzuerleihen. Dies ist in der Preisfindung berücksichtigt worden. Anders als in der Wohnung im 1. OG ist hier leider vieles von der Altbausubstanz nicht mehr vorhanden. Schon aufgrund der großzügigen Fläche, der hohen Decke und des direkten Zugangs zum Garten lässt sich hieraus etwas ganz besonderes machen. Die Fläche des zur freien Wohnung gehörenden Souterrains ist ebenfalls sehr großzügig und sehr deutlich besser ausgestattet als ein gewöhnlicher Keller. Auch besteht eine großzügige Raumhöhe. Hier besteht ebenfalls in Teilen Sanierungsbedarf, insbesondere gibt es teilweise aufsteigende Feuchtigkeit. Das erscheint in unseren Augen nicht dramatisch, sollte aber gesagt werden.

Bitte beachten Sie, dass wir zahlreiche Unterlagen zum Haus und den Umbauten haben, die Datenlage aber nicht immer ganz eindeutig ist. Das gilt auch für die angegebenen Flächen. Dies erläutern wir Ihnen gerne.

Ausstattung

Die Immobilie ist in den Jahrzehnten einige Male umgebaut worden. Die letzten großen Baumaßnahmen stammen aus den 90er Jahren, als der damalige Eigentümer die größte der Wohnungen (umfasst Hochparterre und Souterrain) für sich als Familienwohnung umbauen ließ. Es sind erkennbar grundsätzlich sehr wertige Elemente im Haus verbaut worden. Der überwiegende Stand der Technik dürfte aus den 90ern stammen.

Zuletzt ist in 2021 die alte Zentralheizung durch eine neue Gasbrennwerttherme ersetzt worden.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Bitte beachten Sie, dass wir zahlreiche Unterlagen zum Haus und den Umbauten haben, die Datenlage aber in Bezug auf einige Details nicht immer ganz eindeutig ist. Das gilt auch für die angegebenen Flächen, die uns aber sehr plausibel erscheinen. Dies erläutern wir Ihnen gerne.

Lage

Die Oktaviostraße gilt als eine der sehr bevorzugten Wohnlagen in Wandsbek beziehungsweise Marienthal. Große Villen, viel Grün und alter Baumbestand prägen den Charakter der Straße. Marienthal ist aufgrund seiner zugleich zentralen und grünen Lage ein gefragter Stadtteil im östlichen Hamburg, unweit von Wandsbek.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Blick von Veranda in Garten

Exposé - Galerie



Bad Hochparterre



Bad Hochparterre



Kinderzimmer Hochparterre

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Hochparterre



Schlafzimmer Hochparterre

Exposé - Galerie



Küche Hochparterre



Gästezimmer Souterrain

Exposé - Galerie



Rückansicht



Garten

Exposé - Galerie



Veranda Hochparterre z Garten



Bad 1. OG



Zimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Zimmer 1. OG