



Expose Villa Teichrose



Villa Teichrose



Teichstraße 7, Wentorf bei Hamburg



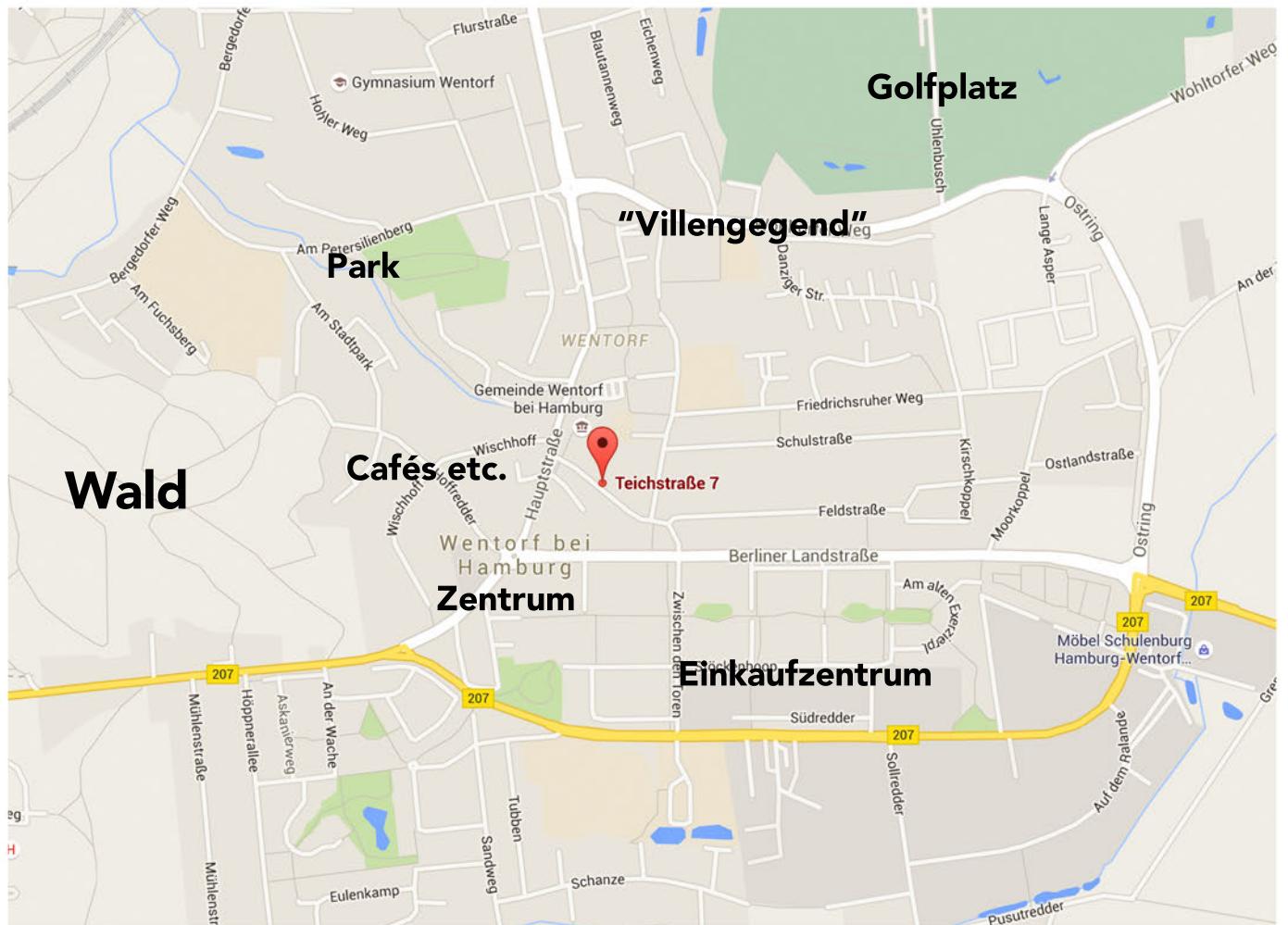
In einer ruhigen Seitenstraße fast im Zentrum gelegen und von altem Baumbestand umwachsen ist die Villa Teichrose
ein kleines Juwel in Wentorf.





Lage

Die Roterklinkervilla in der Teichstraße 7 liegt genau im Zentrum vom **gutsituierten Stadtteil Wentorf** bei Hamburg, der wegen seiner hübschen Gründerzeitvillen, dem Golfplatz und dem belebten Stadtzentrum sehr begehrt ist und stetig steigende Immobilienpreise verzeichnet. Viele Hamburger ziehen "an den Rande der Stadt" um dort dem Trubel und der Hektik zu entfliehen, und z.B. im nahegelegenen Wald zu spazieren. Gleichzeitig ist die Innenstadt bei Bedarf aber nur 30 Minuten mit dem Auto entfernt.



Rotklinkervilla
Teichstraße 7
21465 Wentorf bei Hamburg

Übersicht

Verkauft wird die schöne Villa Teichrose mit ca 456m² Grundstück, optional mit dem vollen Grundstück von 912m². Im hinteren Teil gibt es eine Bauoption auf 5 Wohnungen mit Tiefgarage, alternativ z.B. zwei Mehrfamilienhäusern.

Rotklinkervilla

Teichstraße 7

21465 Wentorf bei Hamburg

- Kaufpreis: **599.500,00 EUR**
- 130m² Wohnfläche, ca 40m² Nutzfläche - **kernsaniert**
- 456m² Grundstück, optional 912m² (+299.500,00 EUR)

Die Villa wurde 2020 kernsaniert, inklusive Elektrik mit KNX Smarthome System. Da ich eine Handwerkerfirma habe, kann ich nach dem Kauf weitere Wünsche des Käufers realisieren - wie z.B. eine Terrassentür von der Küche Richtung Garten + schöne Terrasse, oder der Austausch der Fenster.

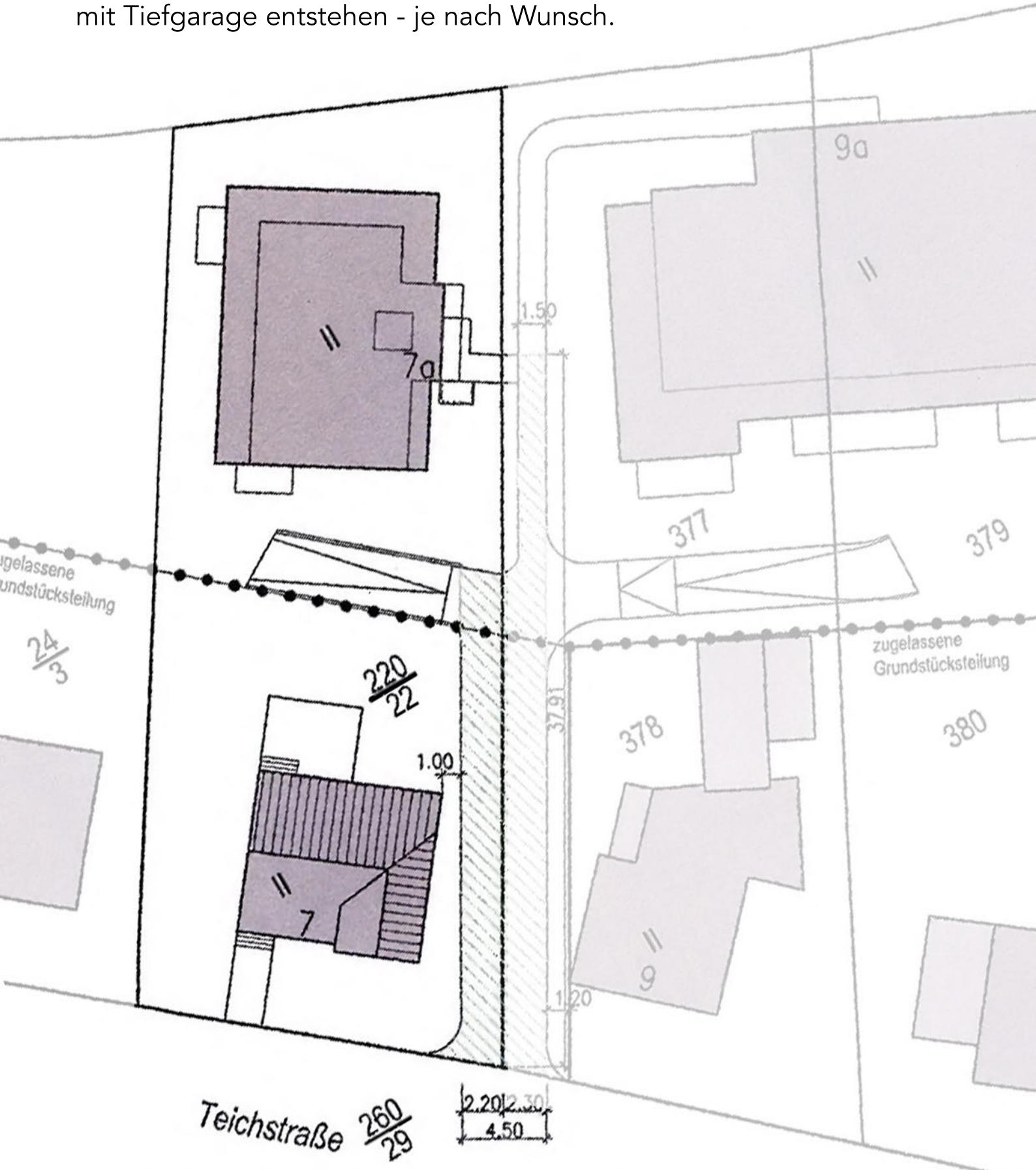
Ich bin gerade in Planung die Ölheizung durch eine Wärmepumpe ersetzen zu lassen, hier kämen nochmal circa 25.000 EUR nach Förderung auf den Kaufpreis hinzu, wenn dies gewünscht ist. Im Zuge dessen wäre auch der Ausbau des Dachbodens als Wohnräum (inkl. Dämmung) mit Dachgauben eine interessante Option.

Der Kauf kann erst **ab August 2026** erfolgen, vorher kann die Villa jedoch vom Käufer gemietet werden, Details gerne im persönlichen Gespräch / einem Kaffee in der schönen Villa Teichrose :)



Grundstück

Das Grundstück aktuell ist 919m² groß. Optional kann es hälftig geteilt werden, im hinteren Teil können bis zu 5 Wohnungen mit Tiefgarage entstehen - je nach Wunsch.





Sommerhaus

Das romantische Sommerhaus, das damals als Stall diente, beinhaltet diverse Hobbyräume, eine Küche, eine Sauna, einen Werkzeugraum und einen Wintergarten zur Nordseite. Es müsste beim Neubau weichen, oder könnte - wenn Sie das ganze Grundstück kaufen - als charmantes Airbnb gute Einnahmen erzielen.



Wintergarten



Dachbalken / OG



Garten



Der weitläufige Garten ist sehr gepflegt, hat Flächen zum Gemüseanbau und schönen, alten Baumbestand. **Hier können Sie die Seele baumeln lassen und vom Alltag entspannen!**



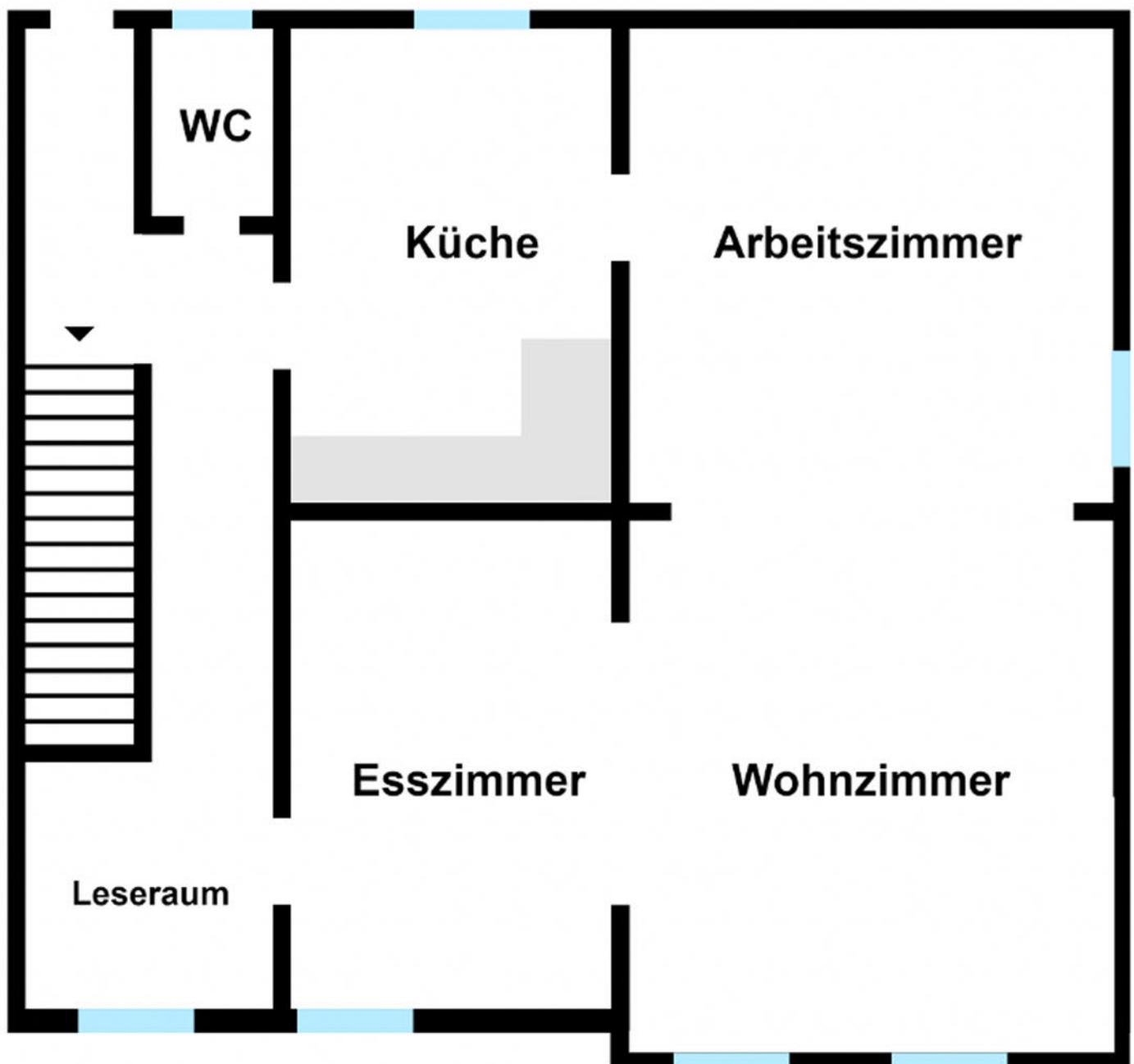
Garten

Es wurde ein schöner Steinweg aus alten Pflastersteinen angelegt, der in den hinteren Teil des Gartens führt. **Der Sommerflieder lockt derweil die Schmetterlinge an..**



Grundriss EG

Das Erdgeschoss verfügt über **ein riesiges Wohnzimmer**, da hier drei Zimmer - inklusive Esszimmer verbunden wurden. Es gibt einen kleinen Leseraum, und ein Gäste WC, sowie die Küche mit Blick in den Garten.



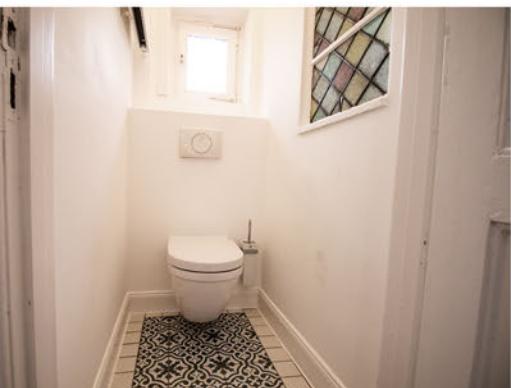
Flur



Expose Villa Teichrose



Die fürstlich-rote Treppe im Eingangsbereich und die Stuckarbeiten geben gleich beim Eintritt ein besonderes Gefühl...



Wohnzimmer



Expose Villa Teichrose



Eigentlich mehr als ein Wohnzimmer - **ein kleiner Salon** mit den großen Durchgängen zu Ess- und Arbeitszimmer



Küche



Expose Villa Teichrose



Die Küche ist der Ort wo man sich **am meisten aufhält**, heisst es.
In dieser Küche fällt das wahrlich nicht schwer ;)



Esszimmer



Expose Villa Teichrose



Das Esszimmer grenzt an das kleine Lesezimmer und hat einen **wunderbaren Blick auf den Vorgarten.**



Lesezimmer



Expose Villa Teichrose



Wirklich klein - aber wirklich mega kuschelig - das Lesezimmer ist so ungefähr das kleinste Zimmer das es wohl je gab!



Arbeitszimmer



Expose Villa Teichrose

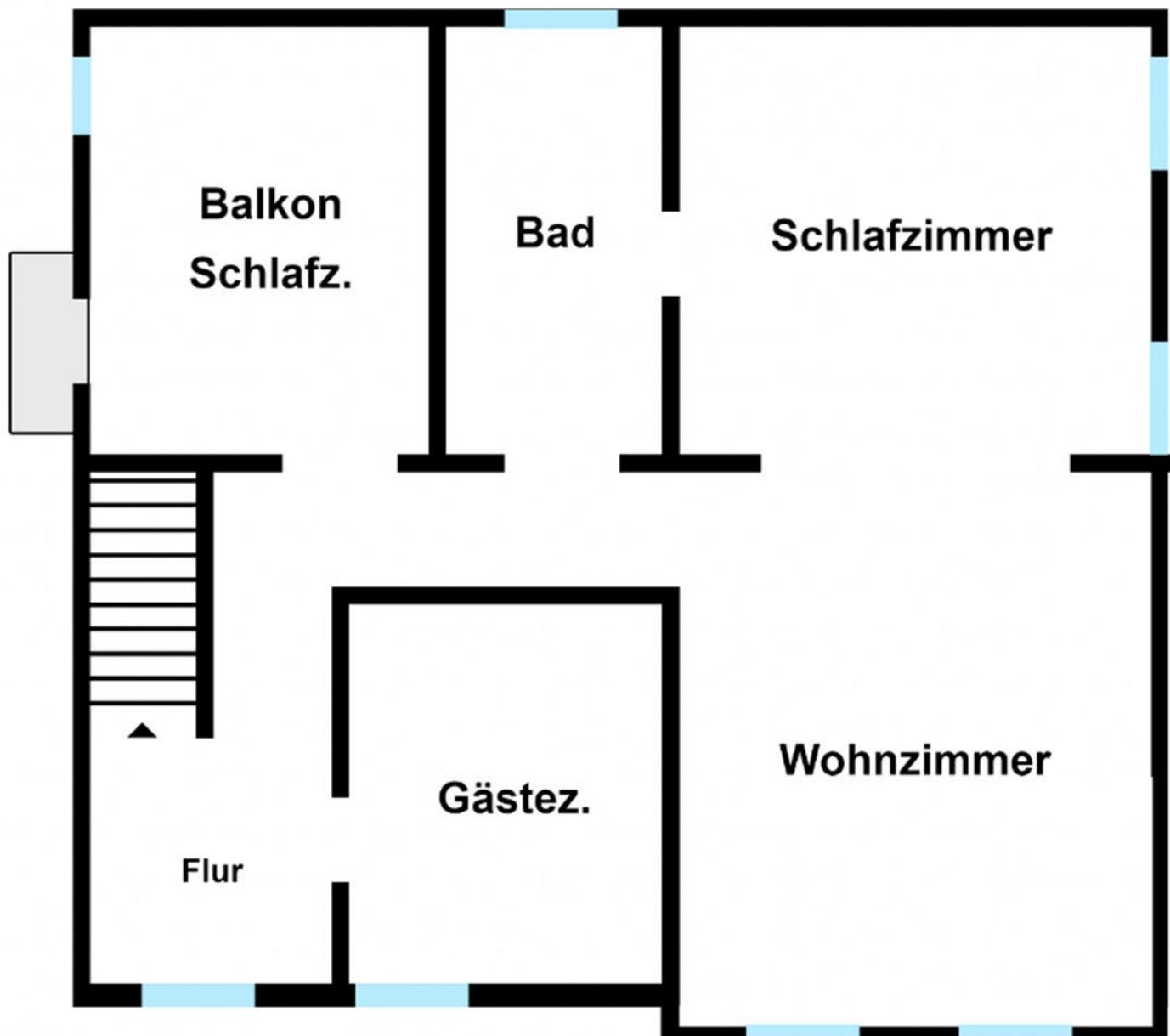


In dem Arbeitszimmer ist **viel Licht und Platz**. Hier lässt es sich produktiv sein, oder einfach auch nur ein gutes Buch zu lesen.



Grundriss OG

Das Obergeschoss hat vier Zimmer, **eins davon mit einem Balkon mit Blick in den Garten**. Alle Zimmer sind großzügig und hell, das Bad verfügt über eine Dusche und Badewanne.



Flur



Im ersten Stock lädt der Flur mit seinem **Oberlicht** und den vielen kleinen Details zum Näherkommen ein..



Gästezimmer



Expose Villa Teichrose



Klein, aber fein: das Gästezimmer ist gemütlich und hat einen **schönen Blick in den Vorgarten**.



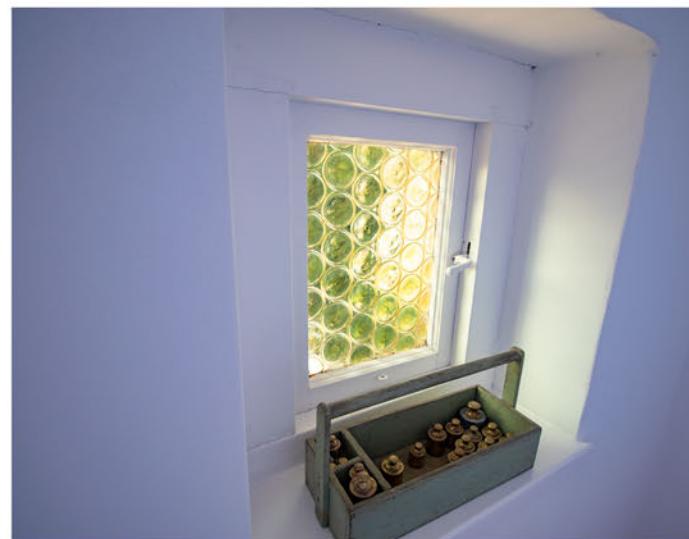
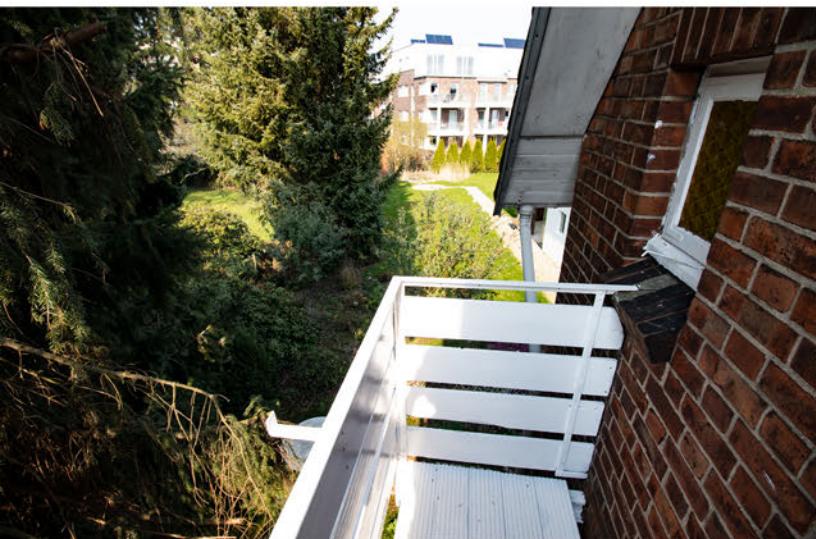
Balkonschlafzimmer



Expose Villa Teichrose



Das Balkonschlafzimmer ist ruhig und **“in den Baumwipfeln”**, was man spätestens sieht wenn man auf den weissen Balkon tritt..



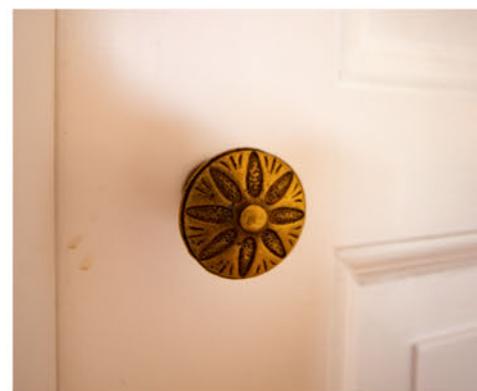
Wohnzimmer OG



Expose Villa Teichrose



In diesem Movie-Wohnzimmer kann man auf der großen Couch **chillen** und später einmal Hollywoods Machenschaften bestaunen..



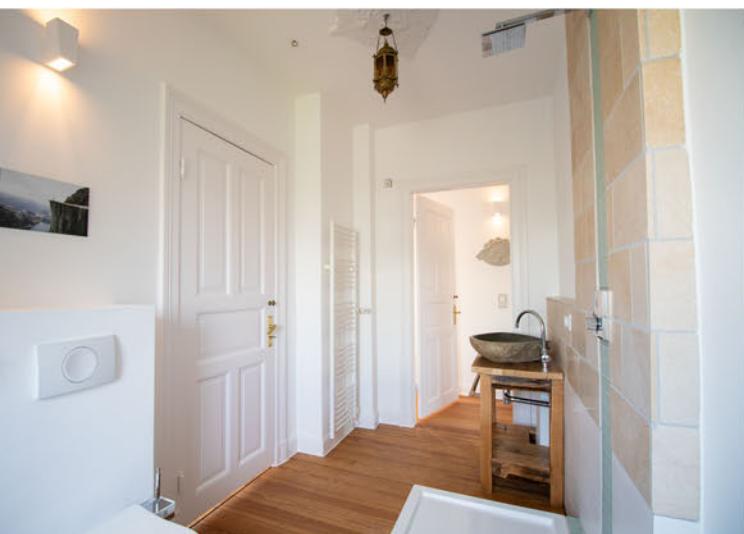
Bad



Expose Villa Teichrose



Hier will man gar nicht mehr raus - das feine Bad mit Badewanne und Ausblick auf den Garten - **GUTEN MOOORGEN!**



Schlafzimmer



Expose Villa Teichrose

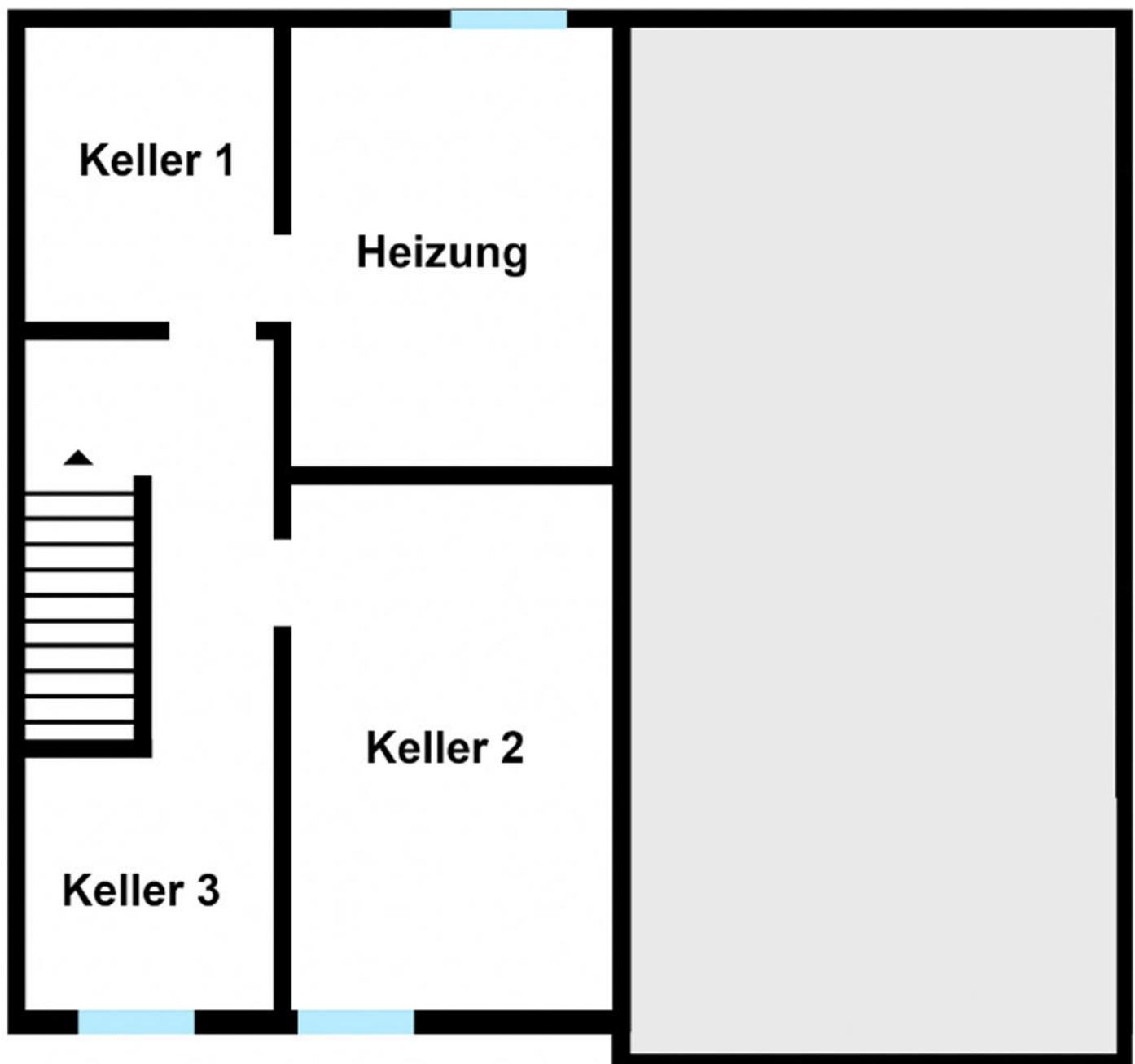


Sweet Dreams are made of
this - das Schlafzimmer **lässt**
sich auf Wunsch mit dem
Wohnzimmer verbinden,
und bietet so viel Licht und
Wohlfühlambiente!



Grundriss Keller

Der Keller ist ebenfalls saniert und bietet genügend **Stauraum**. Außerdem ist hier aktuell noch die Ölheizung, die durch die geplante Wärmepumpe ersetzt werden soll.



Keller



Expose Villa Teichrose



Im Keller gibt es drei Räume in denen **alles Notwendige verstaут werden kann** und den Ölheizungsraum.



Sanierung

Die Villa Teichrose wurde 2019-2020 aufwendig kernsaniert.
Ein ausführliches Bautagebuch kann gerne eingesehen werden.
Es wurden unter anderem ausgeführt:

- Alle Wände neu verputzt & verspachtelt (Q4)
- Dielen geschliffen und neu geölt
- Stuck wurde nachgearbeitet & neu maßangefertigt
- gesamte Elektrik inkl. KNX System
- Alle Bäder inkl. Leitungen erneuert
- Küche komplett neu
- Garten neu angelegt inkl. Wege
- Keller komplett saniert

Gesamtwert der Sanierungs Arbeiten: ca **150.000,00 EUR**

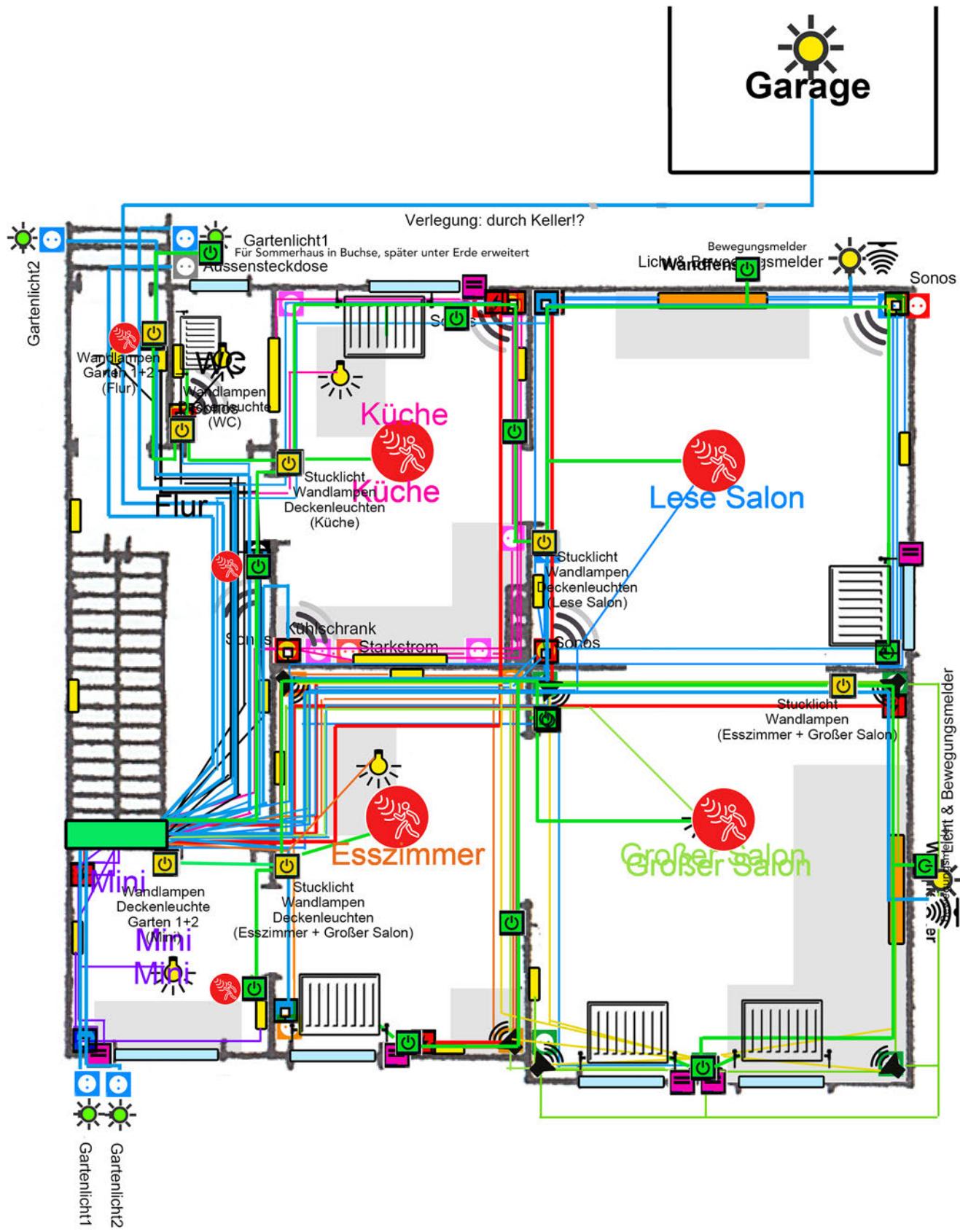
Weitere Arbeiten können nach Kauf auf Wunsch zu sehr fairen Konditionen von meiner Handwerksfirma übernommen werden.

Empfehlung:

- Durchbruch Küche / Terrassentürelement / neue Terrasse Garten
- Ausbau Dachgeschoss zur Wohnfläche inkl. Dämmung
- Wärmepumpe (Austausch Ölheizung, förderungsfähig)

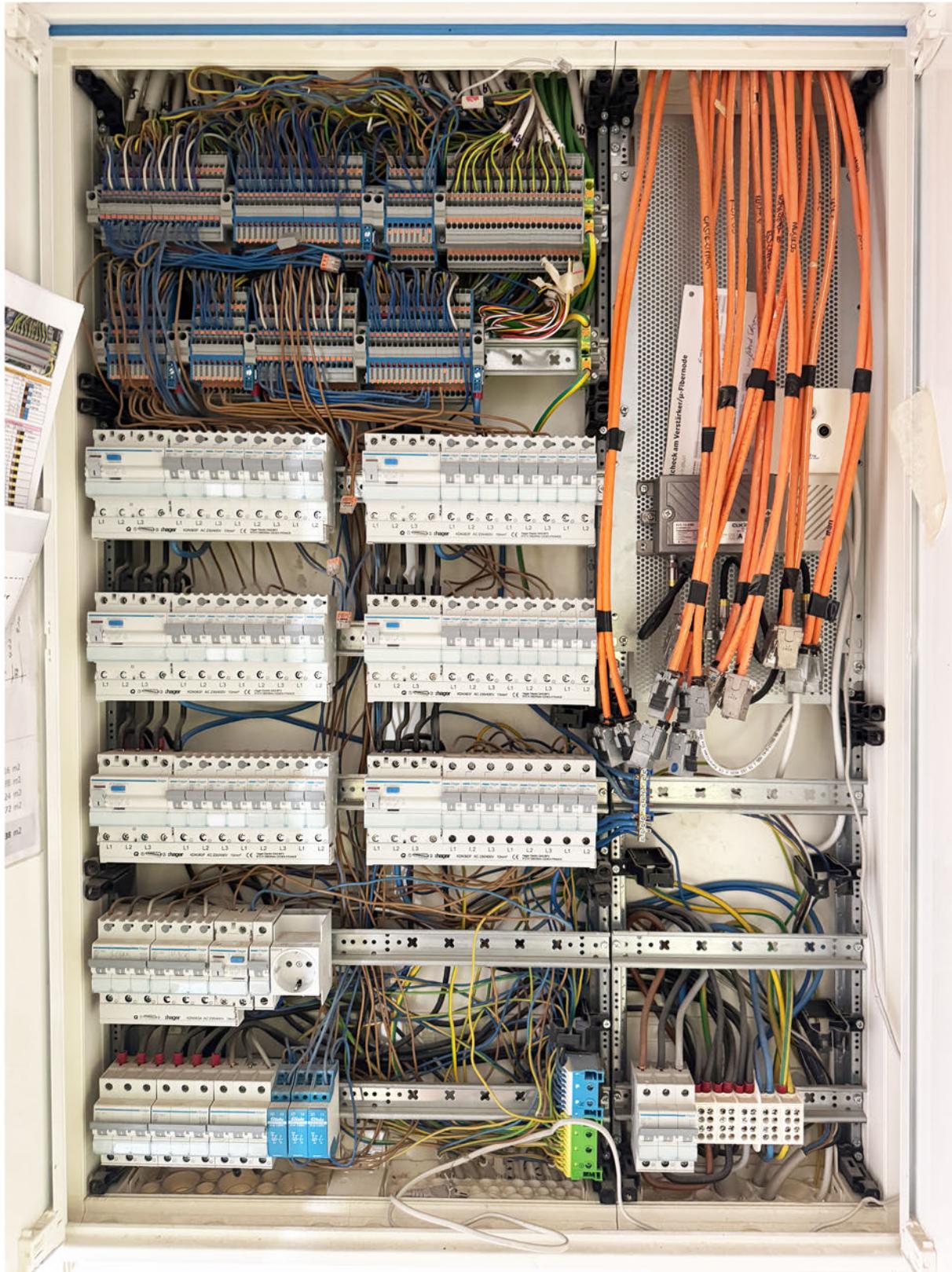
Elektrik

Die Elektrik der Villa wurde aufwendig geplant und mit KNX System und Netzanschlüssen in jedem der Räume umgesetzt. Die Leitungen verlaufen alle zu einem großen HAGER System im Keller.



Elektrik

Hier zu sehen ist die Verkabelung im Hager Verteilerkasten, rechts sind die Netzwerkkabel. Das KNX kann jederzeit aktiviert werden.





Teichstraße 7

