



Villa Teichrose



Teichstraße 7, Wentorf bei Hamburg

Historische Rotklinkervilla mit Bauoption

Zum Verkauf steht die Villa Teichrose in Wentorf bei Hamburg. Angeboten wird sie mit 408 m² Grundstück, optional kann das gesamte 915 m² große Grundstück erworben werden.

Der hintere Grundstücksteil (507 m²) ist Bauland. Hierfür bestand bereits eine Baugenehmigung für fünf Wohnungen mit Tiefgarage (inzwischen abgelaufen), was das Entwicklungspotenzial des Grundstücks unterstreicht.

Kaufpreis: 599.500 €

Eckdaten

- * 136 m² Wohnfläche**
- * 88 m² Nutzfläche**
- * 408 m² Grundstück**
- * optional 507 m² Baugrundstück**
- * Kernsanierung 2020**

Im Zuge der Kernsanierung wurden unter anderem die Elektrik erneuert und ein KNX-Smarthome-System installiert.

Da ich eine Handwerksfirma führe, können auf Wunsch weitere Arbeiten direkt umgesetzt werden, z. B. eine Terrassentür zur Gartenseite, eine Terrasse oder der Austausch der Fenster.

Optional kann die bestehende Ölheizung gegen eine Wärmepumpe ersetzt werden. Die Mehrkosten würden – nach Förderung – ca. 25.000 € betragen. In diesem Zuge bietet sich auch ein Ausbau des Dachgeschosses mit Dämmung und Dachgauben an.

Villa Teichrose

Teichstraße 7

21465 Wentorf bei Hamburg

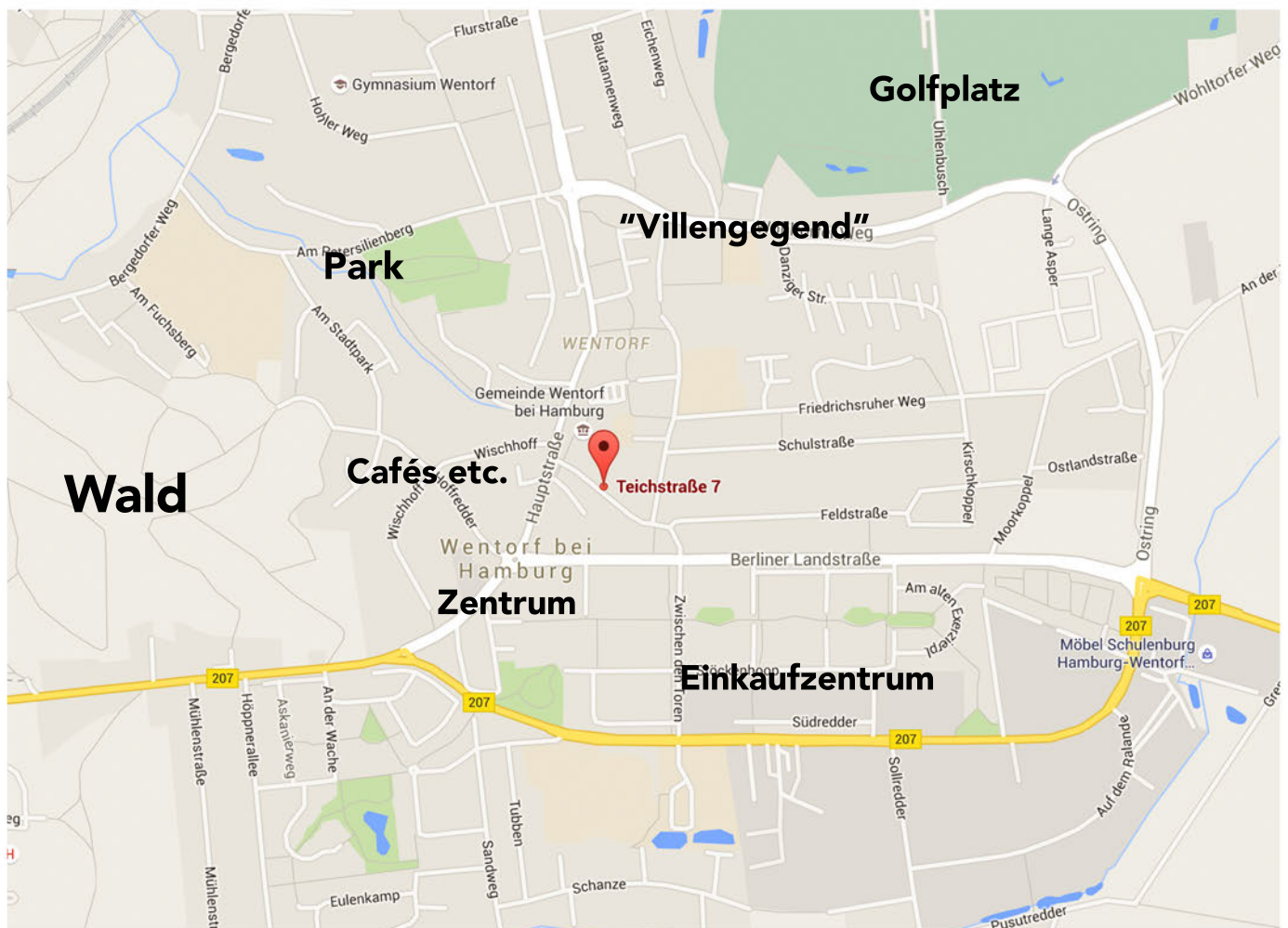


In einer ruhigen Seitenstraße fast im Zentrum gelegen und von altem Baumbestand umwachsen ist die Villa Teichrose **ein kleines Juwel in Wentorf.**



Lage

Die Roterlinkervilla 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.

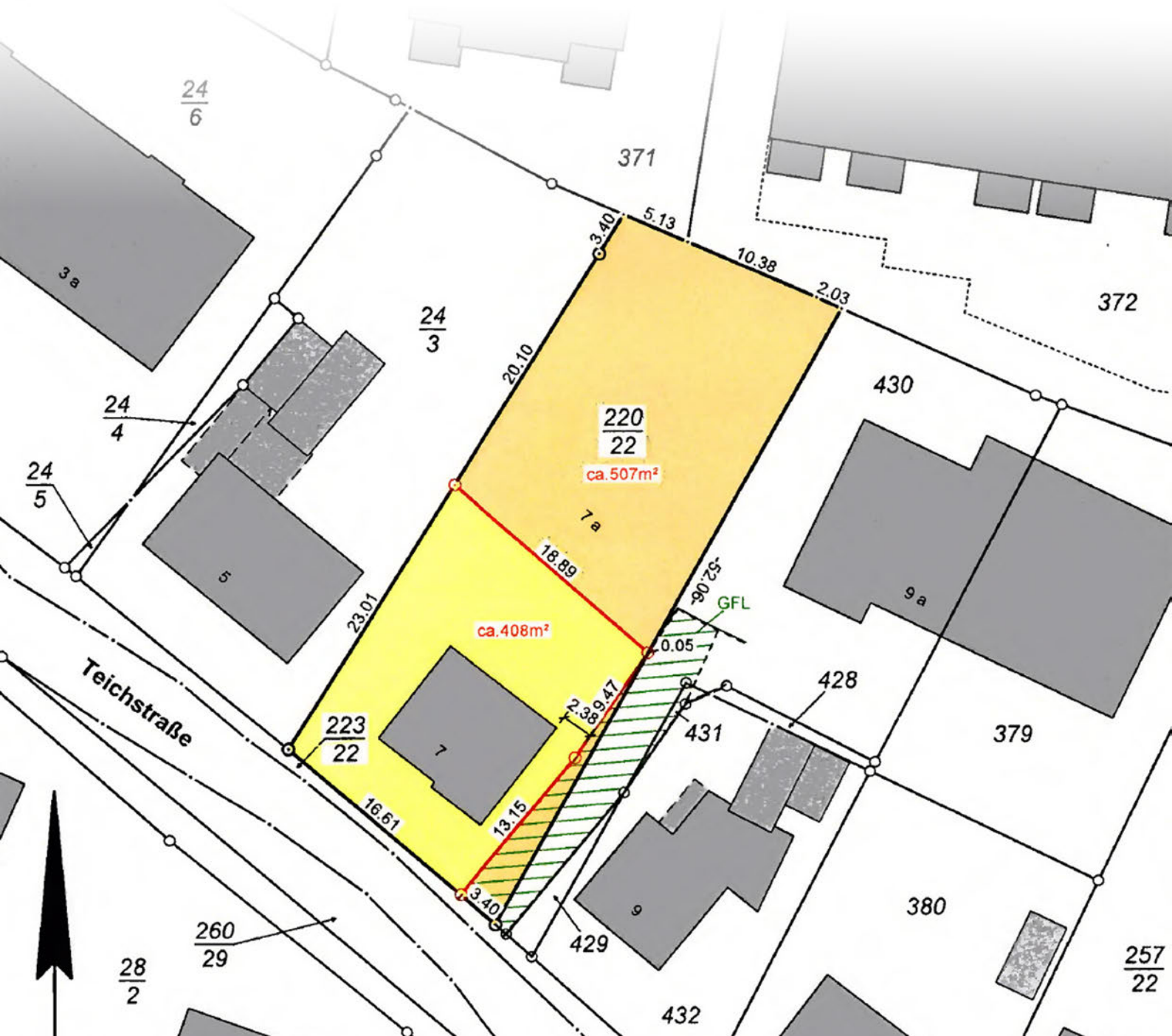


Rotklinkervilla
Teichstraße 7
21465 Wentorf bei Hamburg

Grundstück

Das Grundstück kann flexibel genutzt werden. Die Villa steht auf einem ca. 408 m² großen Grundstück und verfügt über ein Wegerecht über die großzügige Zufahrt auf der rechten Seite.

Optional kann das rückwärtige ca. 507 m² große Baugrundstück mit erworben werden. Dieses eignet sich ideal für eine spätere Bebauung oder als großzügige Gartenfläche. Auf dem vorderen Grundstück besteht zudem die Möglichkeit, links neben dem Haus einen Carport zu errichten.





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.



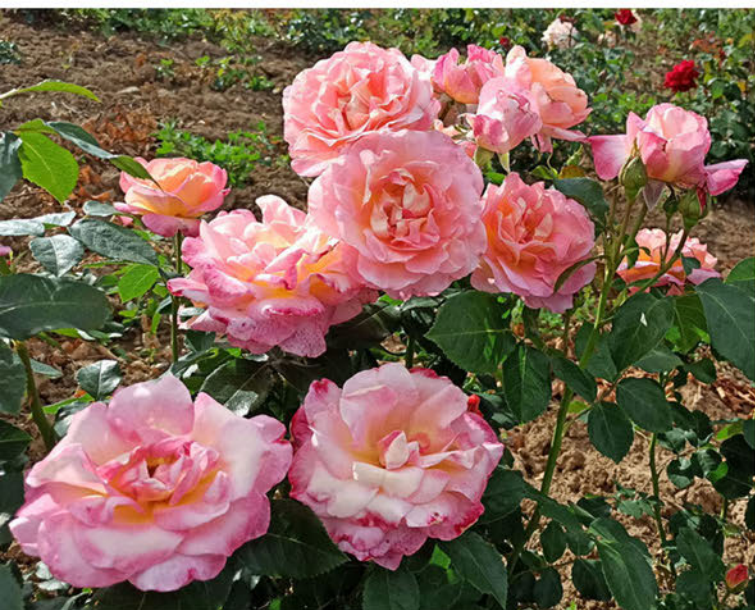
Wintergarten



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!**



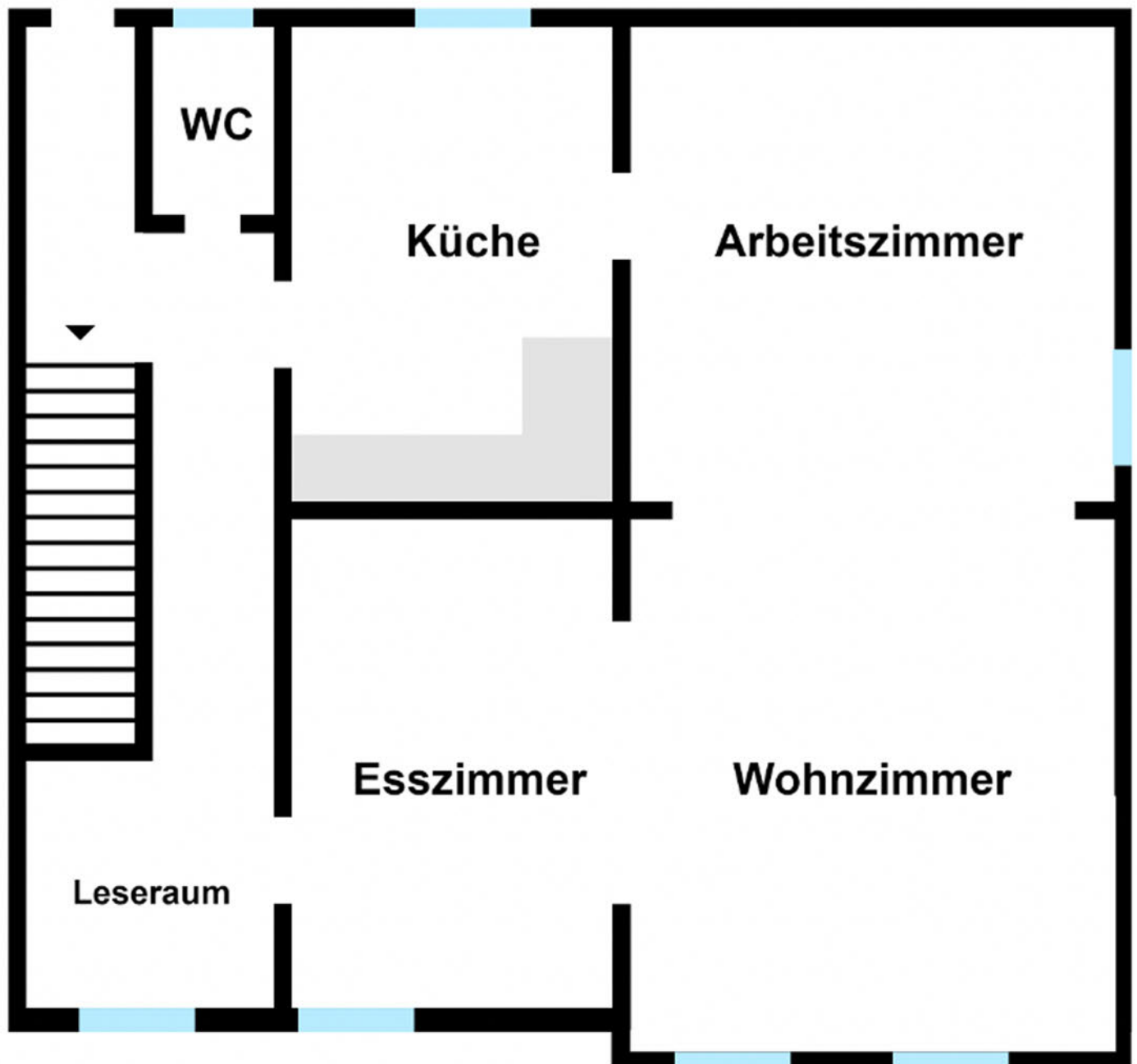
Garten

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.





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



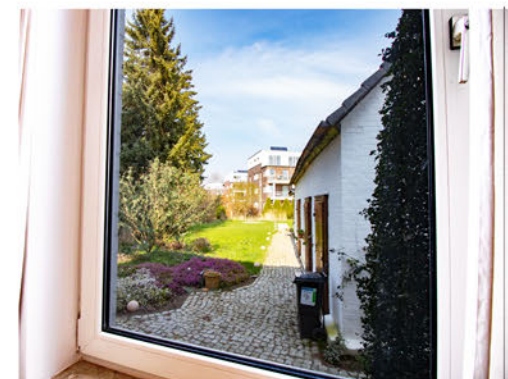
Küche



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

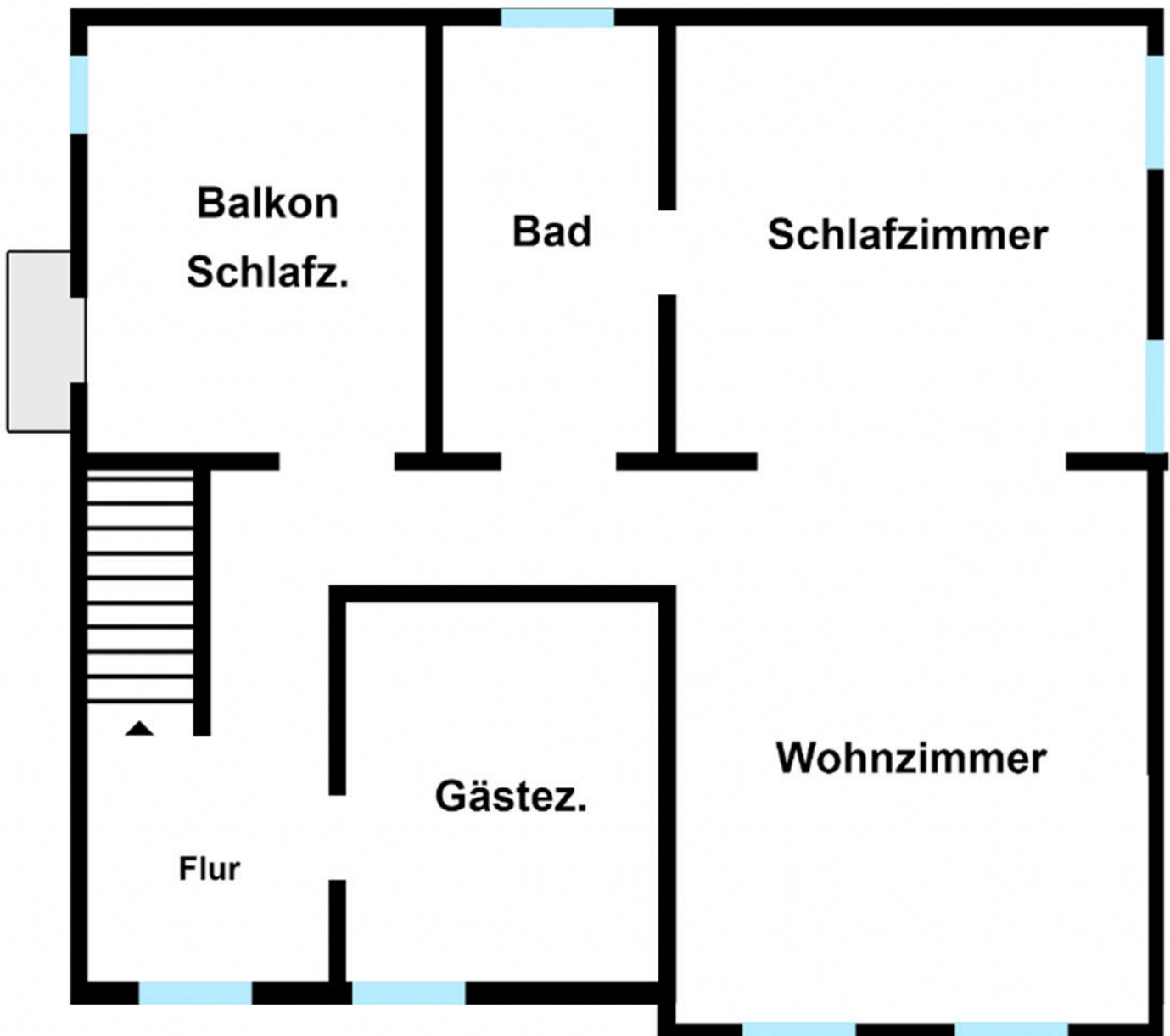


In dem Arbeitszimmer ist **viel Licht und Platz**. Hier lässt es sich produktiv sein, oder einfach auch nur ein gutes Buch zu lesen.



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.



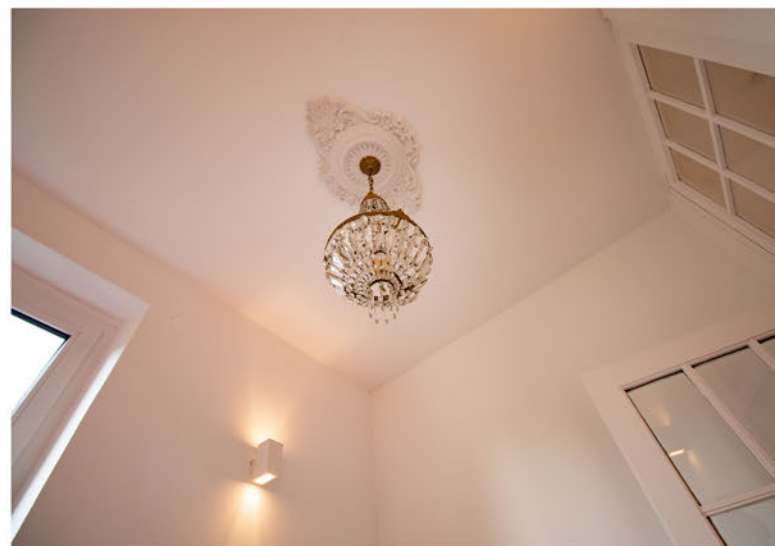
Flur



Expose Villa Teichrose



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



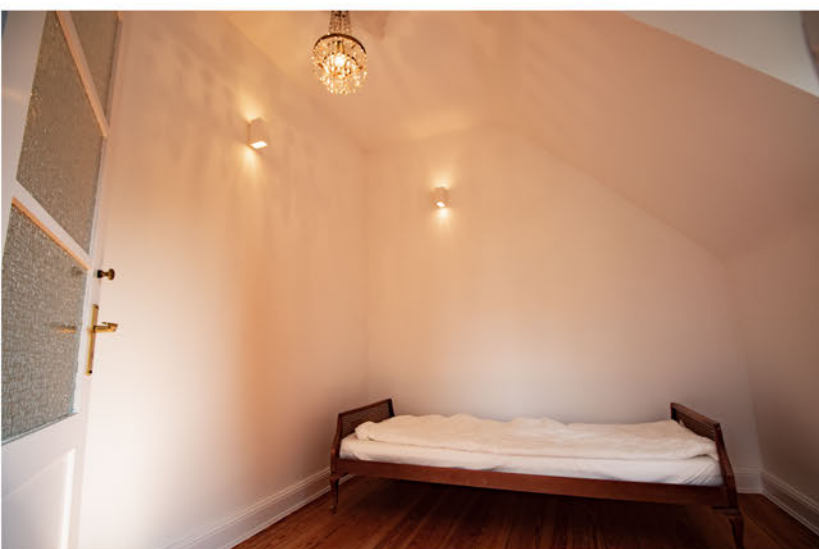
Gästezimmer



Expose Villa Teichrose



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



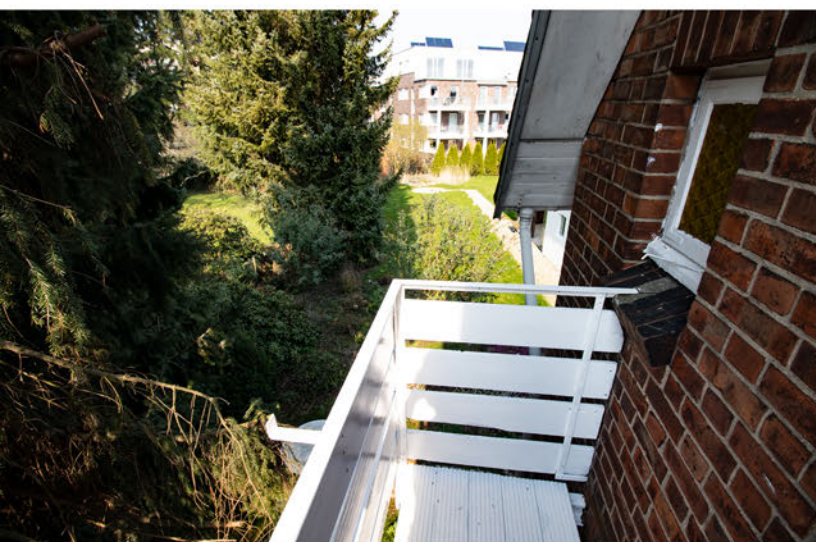
Balkonschlafzimmer



Expose Villa Teichrose



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



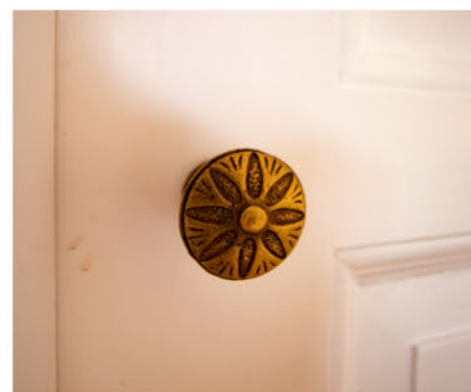
Wohnzimmer OG



Expose Villa Teichrose



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



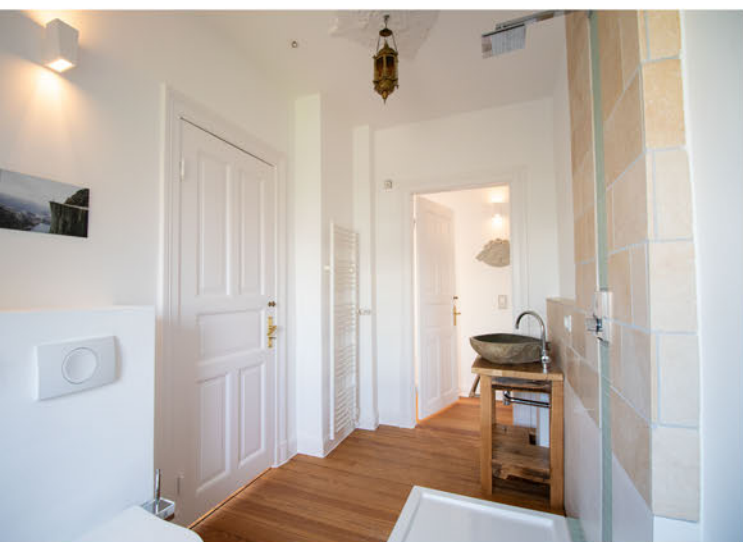
Bad



Expose Villa Teichrose



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



Schlafzimmer



Expose Villa Teichrose

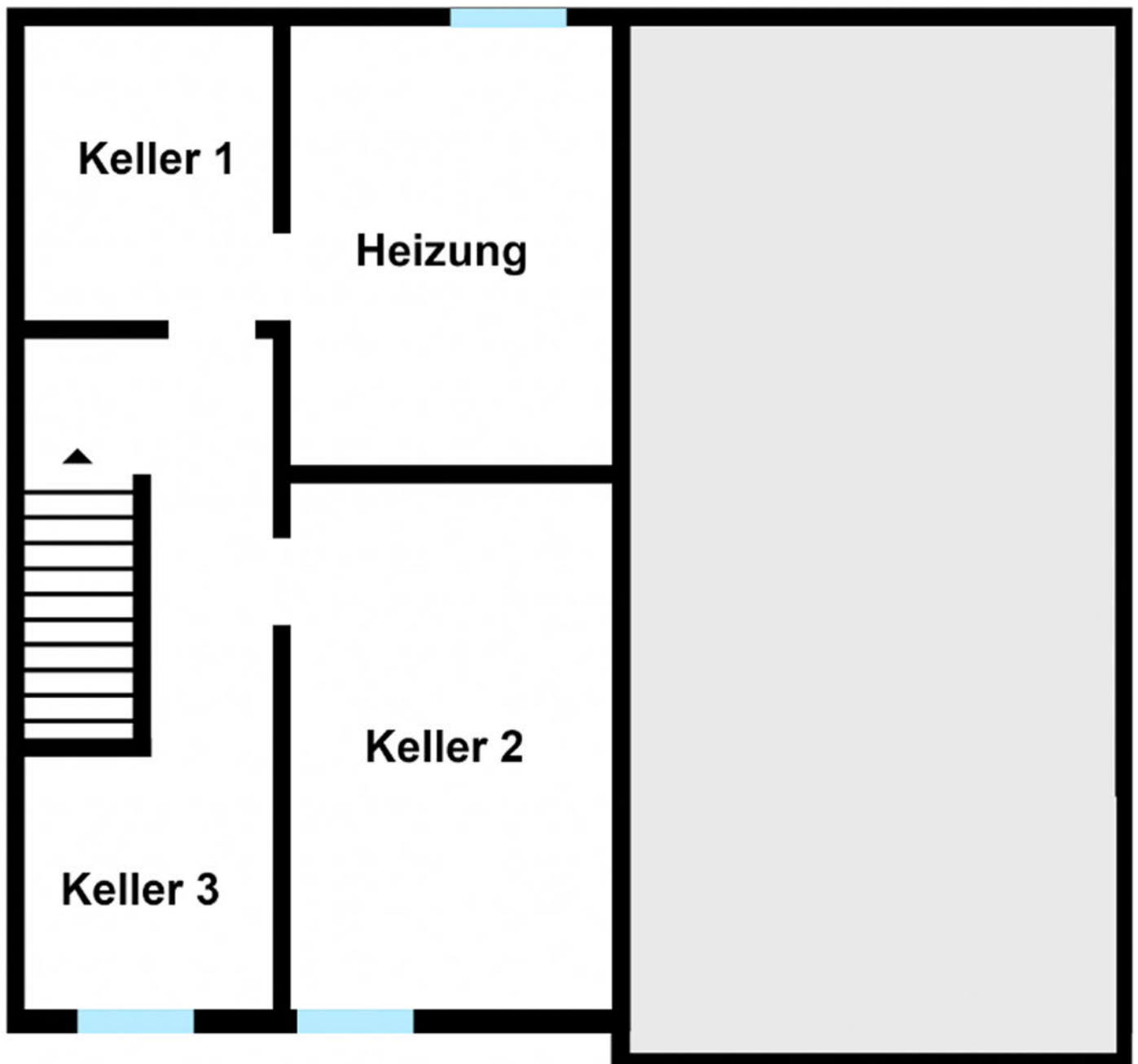


Sweet Dreams are made of this - das Schlafzimmer **lässt sich auf Wunsch mit dem Wohnzimmer verbinden**, und bietet so viel Licht und Wohlfühlambiente!



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.





Im Keller gibt es drei Räume in denen **alles Notwendige verstaut 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**

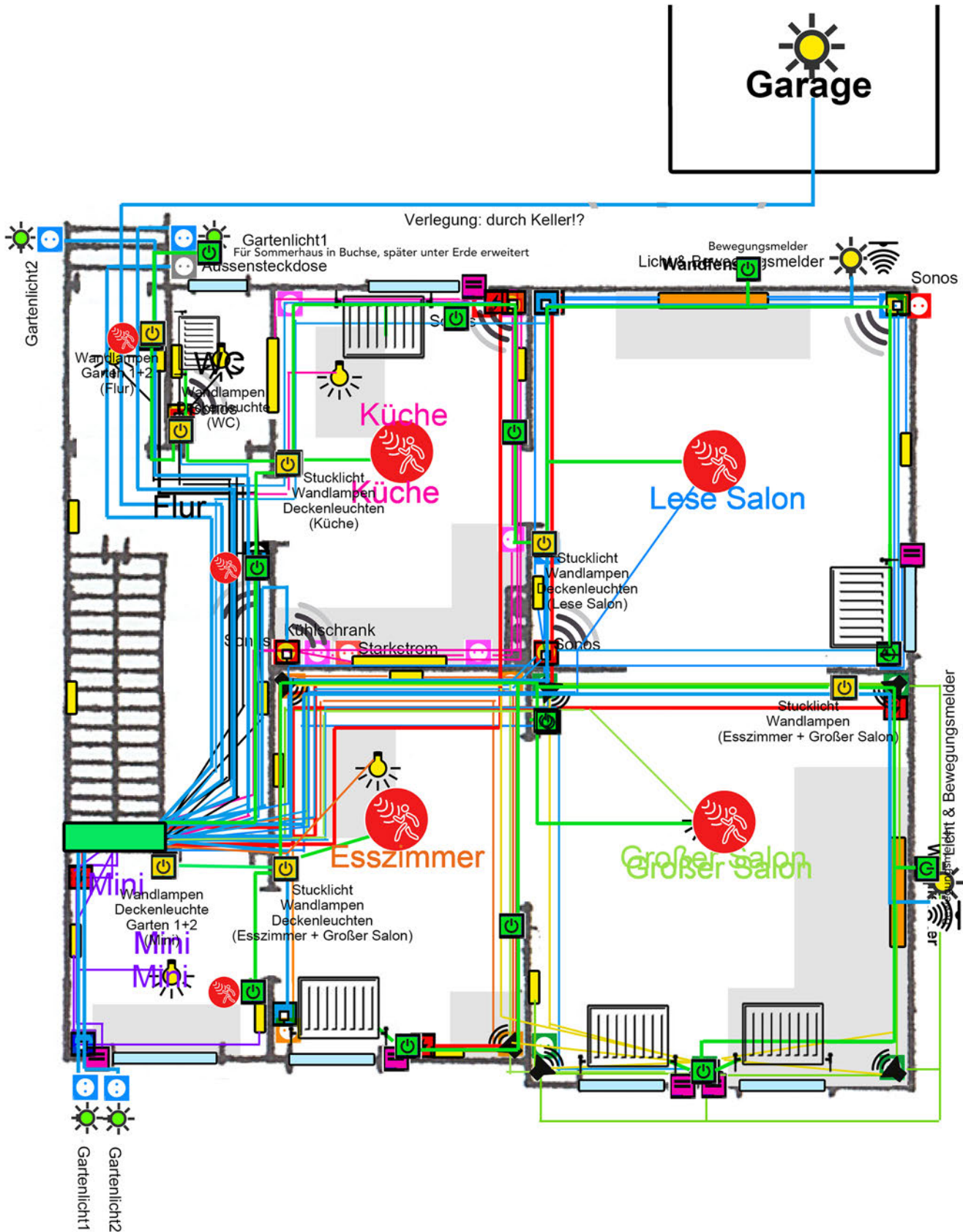
Weitere Arbeiten können nach Kauf auf Wunsch zu sehr fairen Konditionen von meiner Handwerksfirma übernommen werden.

Empfehlung:

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

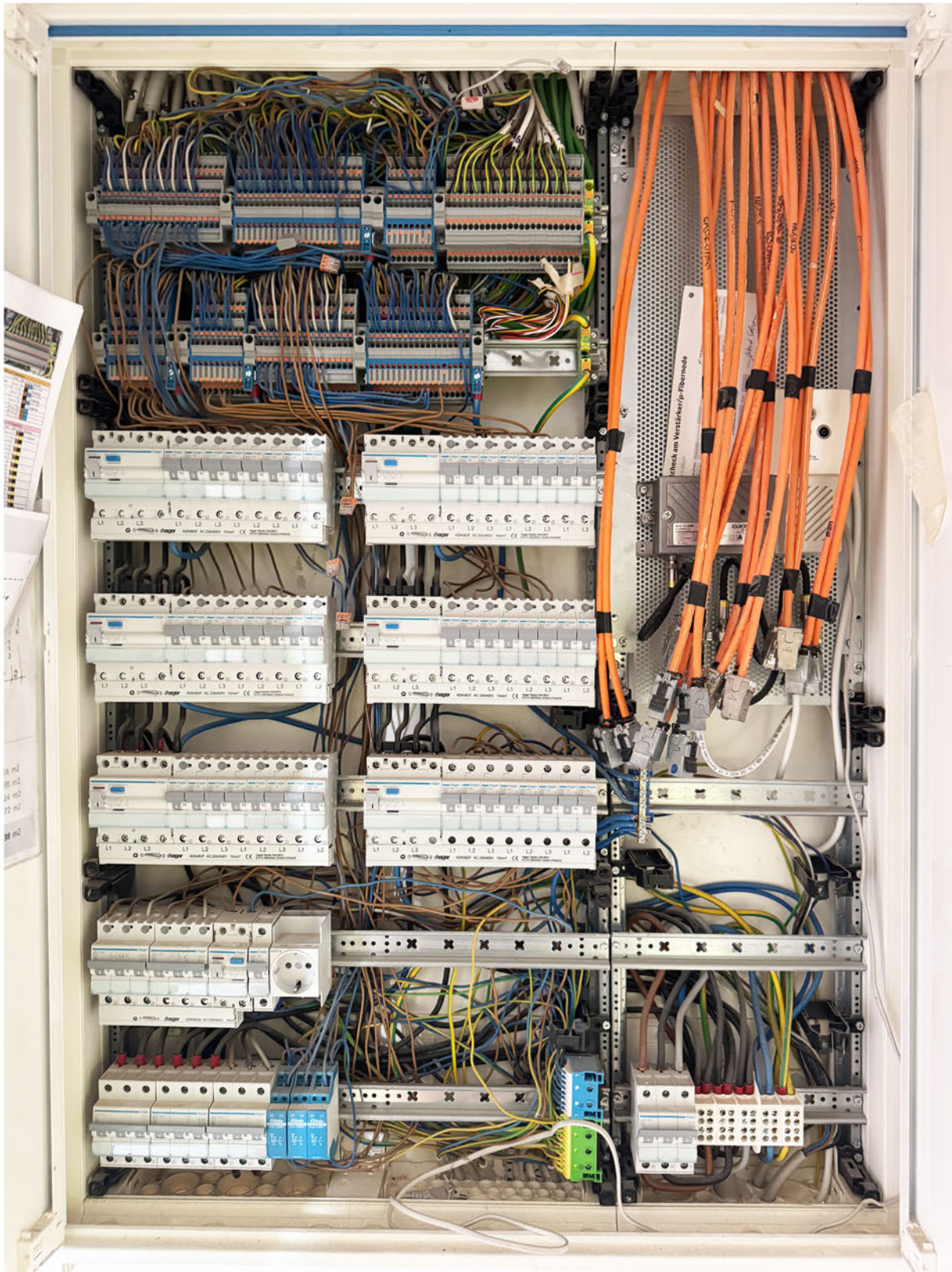
Elektrik

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.



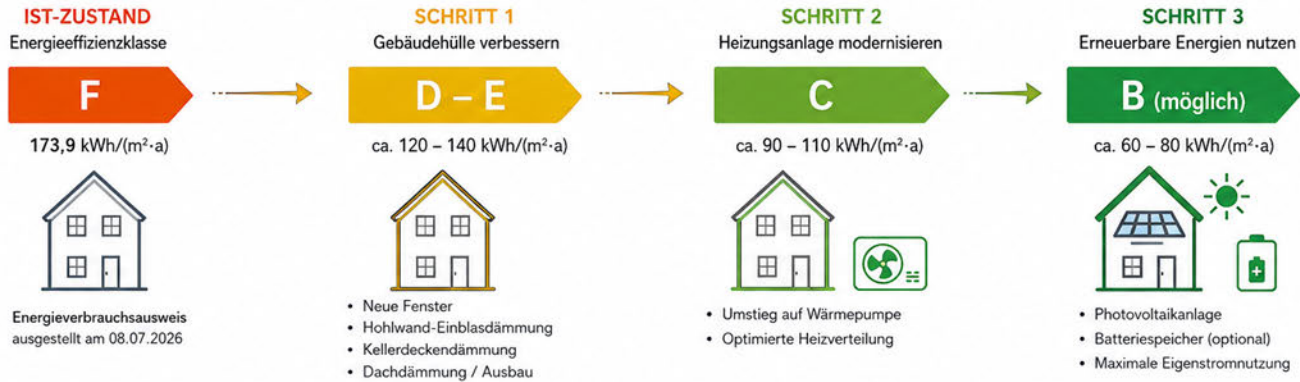
Elektrik

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

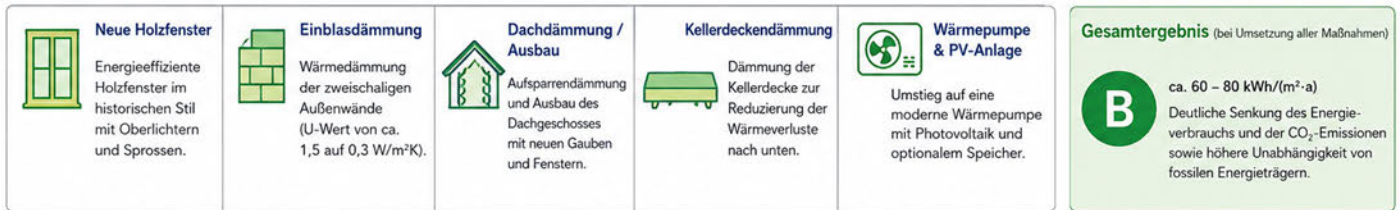


Villa Teichrose – Energetisches Entwicklungspotenzial

Durch gezielte Modernisierung und den Einsatz erneuerbarer Energien lässt sich die Energieeffizienzklasse deutlich verbessern.



Geplante Maßnahmen im Überblick



Investitionsvolumen (geschätzt)
ca. 198.000 € für alle Maßnahmen
(siehe Maßnahmenübersicht)



Ihr Nutzen

- Wertsteigerung der Immobilie
- Geringere Energiekosten
- Besseres Wohnklima
- Beitrag zum Klimaschutz

Die angegebenen Energiekennwerte sind Schätzungen. Die tatsächliche Einstufung erfolgt durch einen neuen Energieausweis nach Umsetzung der Maßnahmen.

Die Villa verfügt derzeit über die Energieeffizienzklasse F (Endenergieverbrauch 173,9 kWh/(m²·a). **Durch die bereits geplanten Modernisierungsmaßnahmen lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes deutlich verbessern.**

Hierzu zählen insbesondere der Einbau neuer, energieeffizienter Holzfenster, eine hochwertige Dachdämmung im Zuge des Dachausbaus, eine Einblasdämmung der zweischaligen Außenwände sowie die Dämmung der Kellerdecke. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, die bestehende Ölheizung durch eine moderne Wärmepumpe mit Photovoltaikanlage zu ersetzen. Diese Maßnahmen sind bereits konzeptionell ausgearbeitet und kostenmäßig überschlüssig kalkuliert.

Je nach Umfang der umgesetzten Maßnahmen ist eine Verbesserung der Energieeffizienzklasse von F auf etwa D oder C realistisch. Bei zusätzlicher Erneuerung der Heizungsanlage durch eine Wärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik kann – abhängig von der späteren Ausführung und Berechnung – unter günstigen Voraussetzungen sogar Klasse B erreichbar sein. Eine verbindliche Einstufung erfolgt jedoch erst durch einen neu erstellten Energieausweis nach Abschluss der Modernisierung.



Teichstraße 7

