



Villa Teichrose



Teichstraße 7, Wentorf bei Hamburg

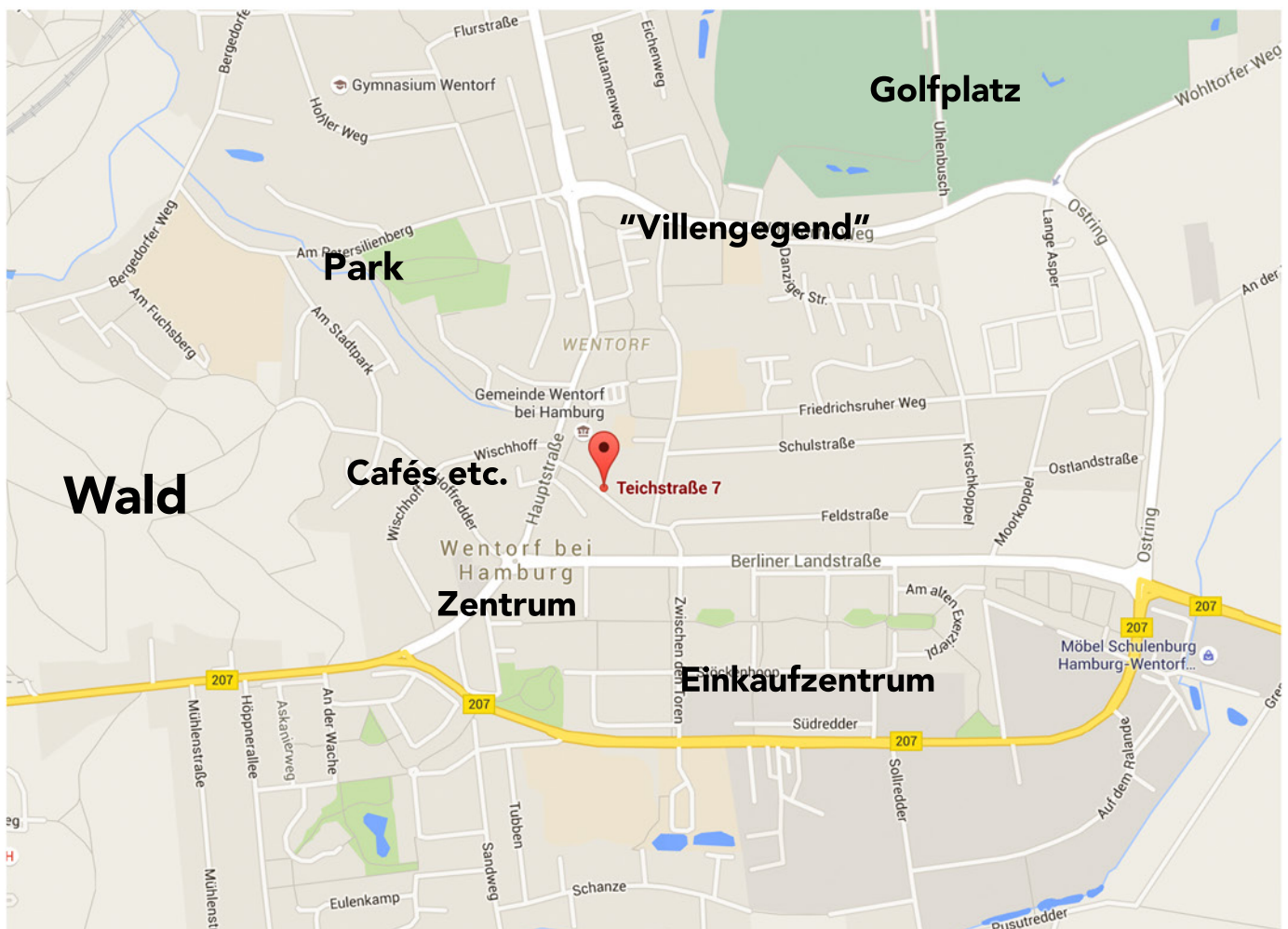
Villa Teichrose



Mit ihrer roten Backsteinfassade, dem markanten Giebel und dem liebevoll angelegten Garten **zeigt die Villa Teichrose schon von außen ihren besonderen Charme**. Eingewachsene Gehölze und blühende Rosen rahmen das Haus ein. Die gepflasterte Zufahrt bietet Platz zum Parken direkt am Haus. In einer ruhigen Seitenstraße nahe dem Wentorfer Zentrum gelegen, verbindet die Villa grünes Wohnen mit kurzen Wegen.

Lage

Die Rotklinkervilla in der Teichstraße 7 liegt zentral und zugleich ruhig im beliebten Wentorf bei Hamburg. Historische Villen, gepflegte Gärten und die Nähe zum Golfplatz prägen den besonderen Charakter des Ortes. Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und das lebendige Ortszentrum sind auf kurzen Wegen erreichbar. Der nahegelegene Wald lädt zu Spaziergängen und kleinen Auszeiten im Grünen ein. **So verbindet die Lage entspanntes Wohnen mit einer guten Infrastruktur.** Die Hamburger Innenstadt erreichen Sie je nach Verkehr in etwa 30 Minuten mit dem Auto.



Rotklinkervilla - Teichstraße 7 - **21465 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.

Grundstück

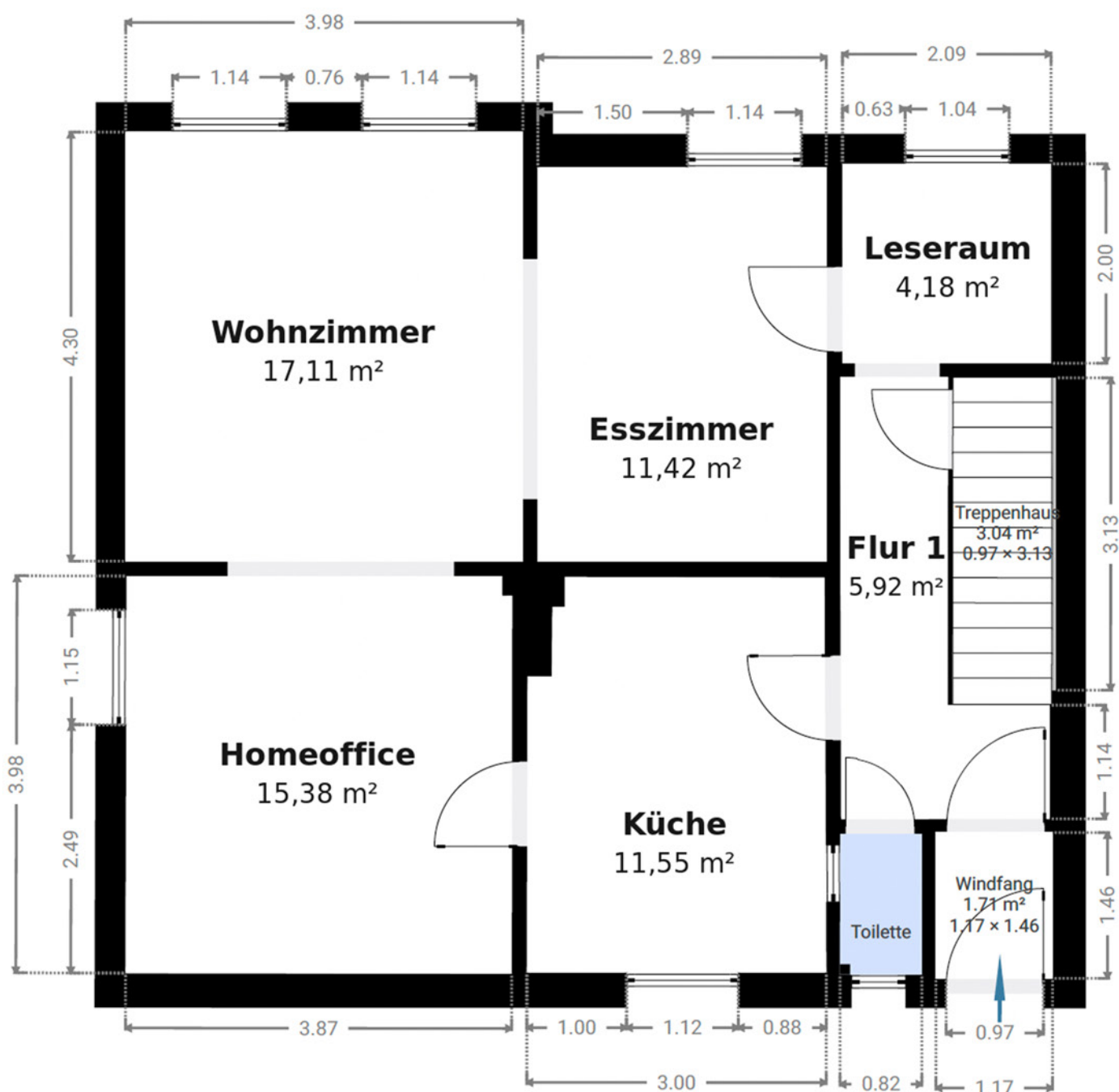
Das Grundstück kann flexibel genutzt werden. Die Villa steht auf einem ca. 408 m² großen Grundstück und verfügt über ein Wegerecht über die großzügige Zufahrt auf der rechten Seite.

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.



Grundriss EG

Das Erdgeschoss bietet einen großzügigen Wohnbereich: Wohnzimmer, Esszimmer und Homeoffice sind durch breite Durchgänge miteinander verbunden und **eröffnen schöne Blickachsen**. So entsteht viel Raum für gemeinsame Zeit, gesellige Abende und eigene Projekte. Ein gemütlicher Leseraum lädt zum Zurückziehen ein. Die Küche mit Blick in den Garten und ein Gäste-WC ergänzen die Etage.



Flur EG



Schon beim Eintreten zeigt sich die **Liebe zum Detail**: Ornamentale Bodenfliesen und weiße Türen mit Glaseinsätzen prägen den hellen Flur. Den Blickfang bildet die Treppe mit ihrem kräftig roten Läufer, feinen Messingstangen und dem warmen Holzhandlauf. Sie verbindet Erd- und Obergeschoss und verleiht dem Eingangsbereich eine einladende, klassische Eleganz.

Wohnzimmer



Ein Wohnzimmer mit dem Charme eines kleinen Salons: Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und geben den Blick ins Grüne frei. Warme Holzdielen, feine Stuckdetails und die zartblaue Decke schaffen eine behagliche Atmosphäre. Die großzügigen Durchgänge zu Ess- und Arbeitszimmer öffnen schöne Blickachsen und verbinden die Räume zu einem einladenden Mittelpunkt des Hauses.

Arbeitszimmer



Viel Licht und Raum für eigene Ideen: **Das Arbeitszimmer bietet einen angenehmen Platz für konzentriertes Arbeiten, kreative Projekte oder eine Auszeit mit einem guten Buch.** Neben dem Schreibtisch bleibt Platz für eine gemütliche Lesecke. Der breite Durchgang zum Wohnzimmer schafft eine offene Verbindung, während die hellblaue Decke und feine Stuckdetails den wohnlichen Charakter unterstreichen.

Esszimmer



Das Esszimmer lädt zu gemeinsamen Mahlzeiten und geselligen Abenden ein. **Warme Holzdielen, die hellblaue Decke und weiße Stuckleisten geben dem Raum einen freundlichen, eleganten Rahmen.** Durch den breiten Durchgang zum Wohnzimmer entsteht ein offenes Raumgefühl mit schönen Blickachsen. So bleiben Gastgeber und Gäste auch dann miteinander verbunden, wenn sich die Runde nach dem Essen aufs Sofa verlagert.

Lesezimmer



Ein kleiner Rückzugsort für ruhige Momente: **Das Lesezimmer lädt dazu ein, sich mit einem guten Buch zurückzuziehen und den Alltag für eine Weile zu vergessen.** Durch das große Fenster fällt der Blick direkt ins Grüne. Ornamentale Bodenfliesen, dezente Wandbeleuchtung und liebevolle Deckendetails verleihen dem gemütlichen Raum seinen besonderen Charme.

Küche

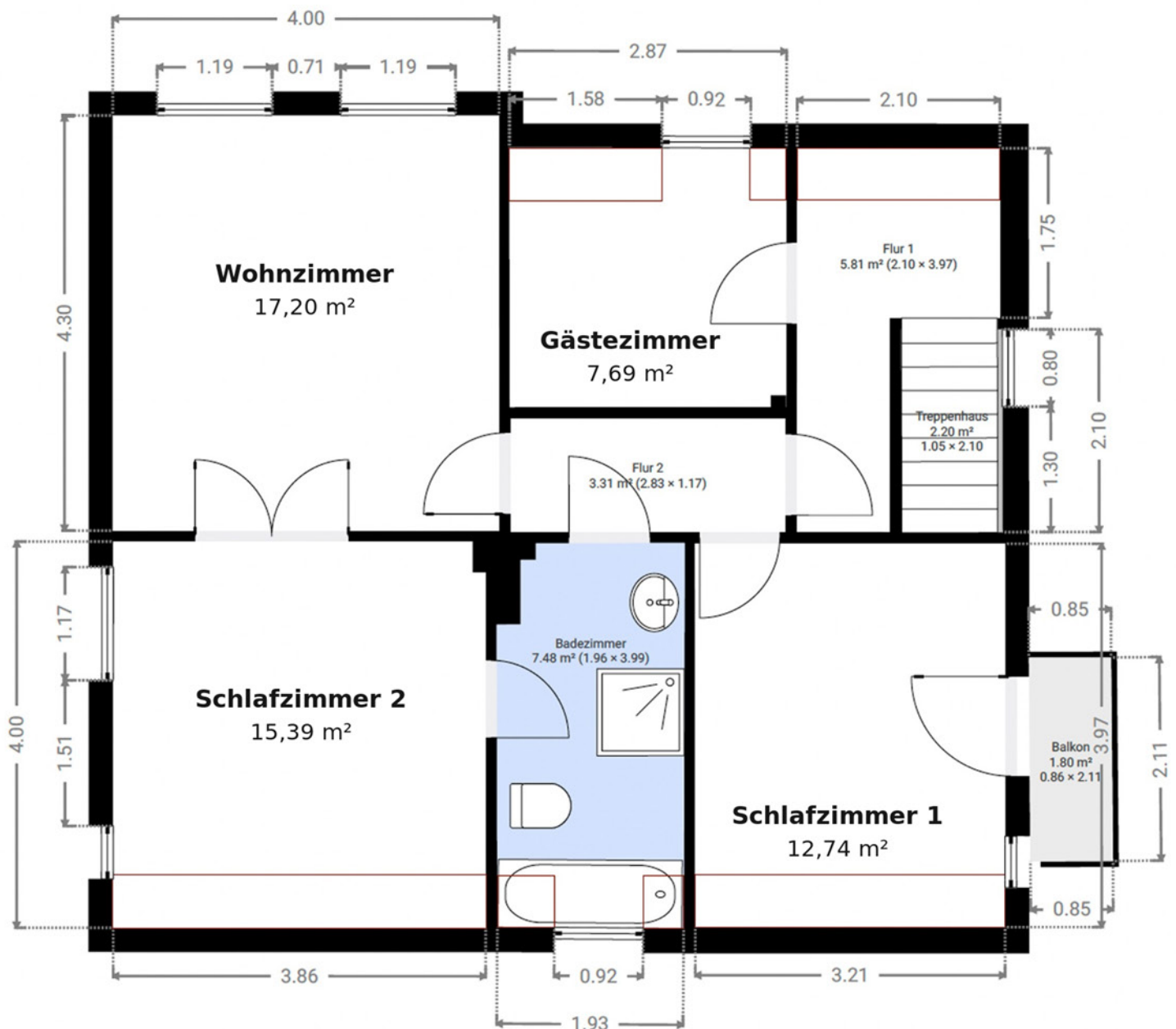


Eine Küche, in der man gerne länger bleibt: Weiße Fronten, warme Holzarbeitsflächen und das großzügige Spülbecken verbinden schlichte Eleganz mit wohnlichem Charme. Die ornamentalen Bodenfliesen setzen einen besonderen Akzent. Am großen Fenster lädt ein gemütlicher Essplatz zum Frühstück, zum Kaffee zwischendurch oder zu langen Gesprächen beim Kochen ein.

Optional: es wäre eine Glastür Richtung Garten mit kleiner Terrasse möglich.

Grundriss OG

Das Obergeschoss bietet mit einem Wohnzimmer, zwei Schlafzimmern und einem Gästezimmer **viel Raum für Familie und Besuch**. Eines der Schlafzimmer öffnet sich zum Balkon mit Blick in den Garten – ein schöner Platz für den ersten Kaffee am Morgen. Ein helles Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne ergänzt die Etage.



Flur OG



Über die Treppe mit ihrem roten Läufer gelangt man in den hellen Flur des Obergeschosses. **Warme Holzdielen, weiße Türen und der geschwungene Holzhandlauf unterstreichen den klassischen Charakter des Hauses.** Das Treppfenster lässt viel Tageslicht herein, während der offene Blick ins Erdgeschoss die beiden Ebenen auf schöne Weise miteinander verbindet.

Schlafzimmer 1



Morgens die Balkontür öffnen und ins Grüne schauen: Dieses Schlafzimmer verbindet eine **behagliche Atmosphäre mit einem direkten Zugang nach draußen**. Warme Holzdielen, helle Wände und die sanfte Dachschräge geben dem Raum seinen wohnlichen Charakter. Der Kronleuchter mit dekorativer Deckenrosette setzt einen eleganten Akzent. Auf dem Balkon lässt sich der Tag mit einem Kaffee entspannt beginnen.

Schlafzimmer 1 - Balkon



Direkt vom Schlafzimmer aus erreichbar, bietet der kleine Balkon einen **schönen Blick in den Garten und die umliegenden Bäume**. Die rote Backsteinfassade und die weiße Holzbrüstung verleihen ihm einen charmanten Rahmen. Hier lässt sich mit einer Tasse Kaffee oder einem guten Buch eine kleine Auszeit an der frischen Luft genießen.

Bad OG



Das Tageslichtbad im Obergeschoss verbindet natürlichen Charme mit modernem Komfort. Die Naturstein-Waschschale auf einem Holzwaschtisch und der beleuchtete Rundspiegel setzen stilvolle Akzente. Die verglaste Regendusche und die Badewanne unter dem Fenster laden zum Entspannen ein. Warme Holztöne, dezentes Licht und die sanfte Dachschräge schaffen eine behagliche Atmosphäre.

Wohnzimmer OG



Das Wohnzimmer im Obergeschoss bietet einen gemütlichen **zweiten Wohnbereich für entspannte Abende und gemeinsame Zeit.** Zwei große Fenster lassen viel Tageslicht auf die warmen Holzdielen fallen. Die beige abgesetzte Decke, weiße Stuckleisten und der Kronleuchter verleihen dem Raum eine dezente Eleganz. Helle Naturtöne und eine großzügige Sofaecke laden zum Lesen, Plaudern und Fernsehen ein.

Schlafzimmer 2



Morgens die Balkontür öffnen und ins Grüne schauen: Dieses Schlafzimmer verbindet eine **behagliche Atmosphäre mit einem direkten Zugang nach draußen**. Warme Holzdielen, helle Wände und die sanfte Dachschräge geben dem Raum seinen wohnlichen Charakter. Der Kronleuchter mit dekorativer Deckenrosette setzt einen eleganten Akzent. Auf dem Balkon lässt sich der Tag mit einem Kaffee entspannt beginnen.

Keller



Der Keller bietet praktischen Stauraum und Platz für moderne Haustechnik. Im linken Technikraum ist die neue Viessmann-Wärmepumpentechnik vorgesehen. Hinten links sowie im vorderen Bereich stehen separate Räume für Vorräte, Werkzeuge und vieles mehr zur Verfügung. Hinter dem vorderen Abstellraum befindet sich der Waschraum. Helle Wände und pflegeleichte Fliesen sorgen für einen freundlichen, aufgeräumten Eindruck.

Keller



Dieser Kellerraum bietet praktischen Stauraum für Vorräte, Werkzeuge und Haushaltsutensilien. Helle Wände und ein pflegeleichter Fliesenboden sorgen für einen ordentlichen Eindruck. **Hier befindet sich auch der zentrale Stromanschluss des Hauses.**

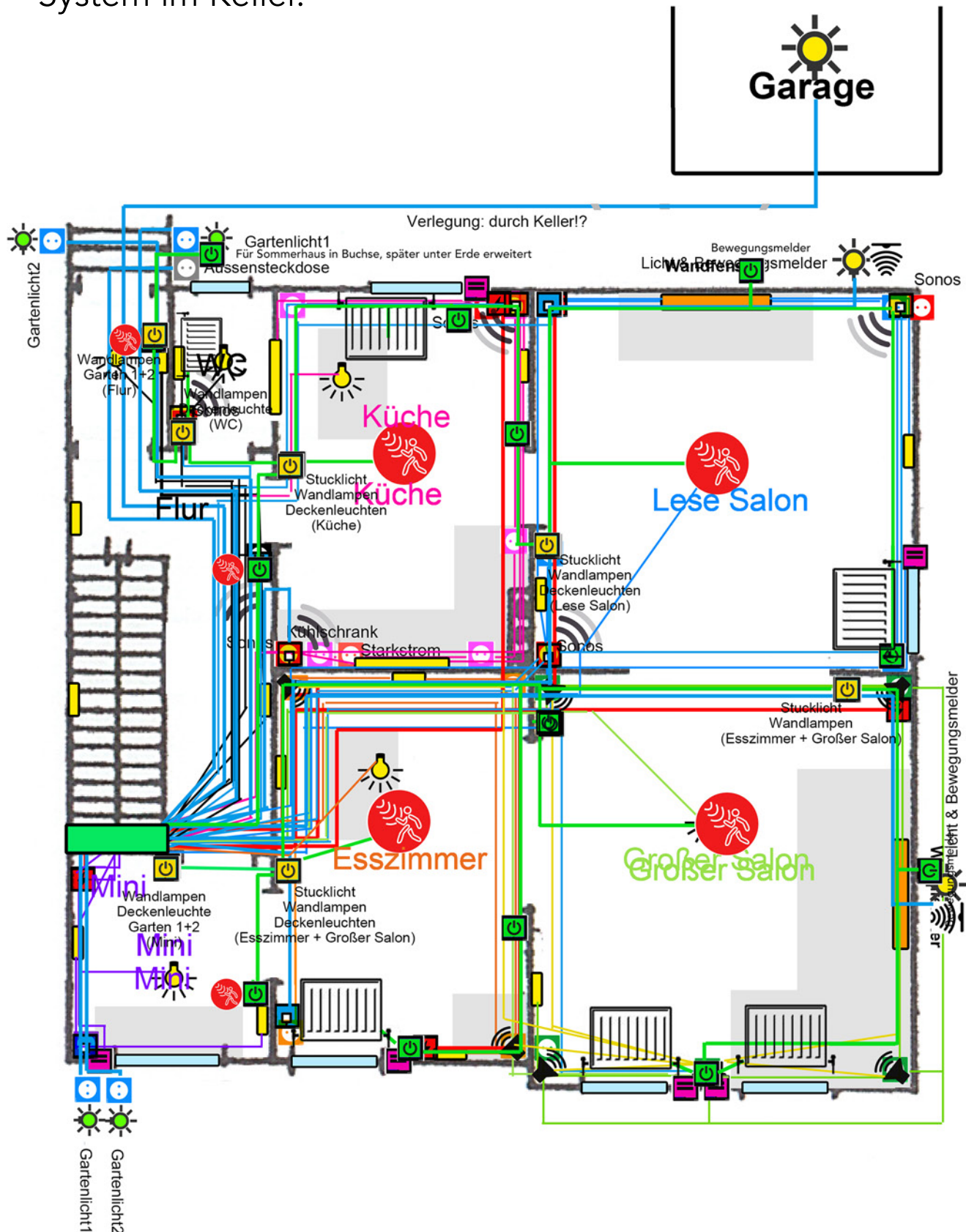
Garten



Blühende Beete, gewachsene Bäume und eine grüne Rasenfläche laden zum Entspannen, Spielen und Gärtnern ein. Wird nicht das gesamte Grundstück erworben, empfiehlt sich ein vollständiger oder zumindest hälftiger Rückbau des Gartenhauses. Dadurch entsteht mehr nutzbare Gartenfläche, die zusätzlichen Platz für eine Terrasse, neue Beete oder eine großzügige Rasenfläche bietet und den Garten offener wirken lässt.

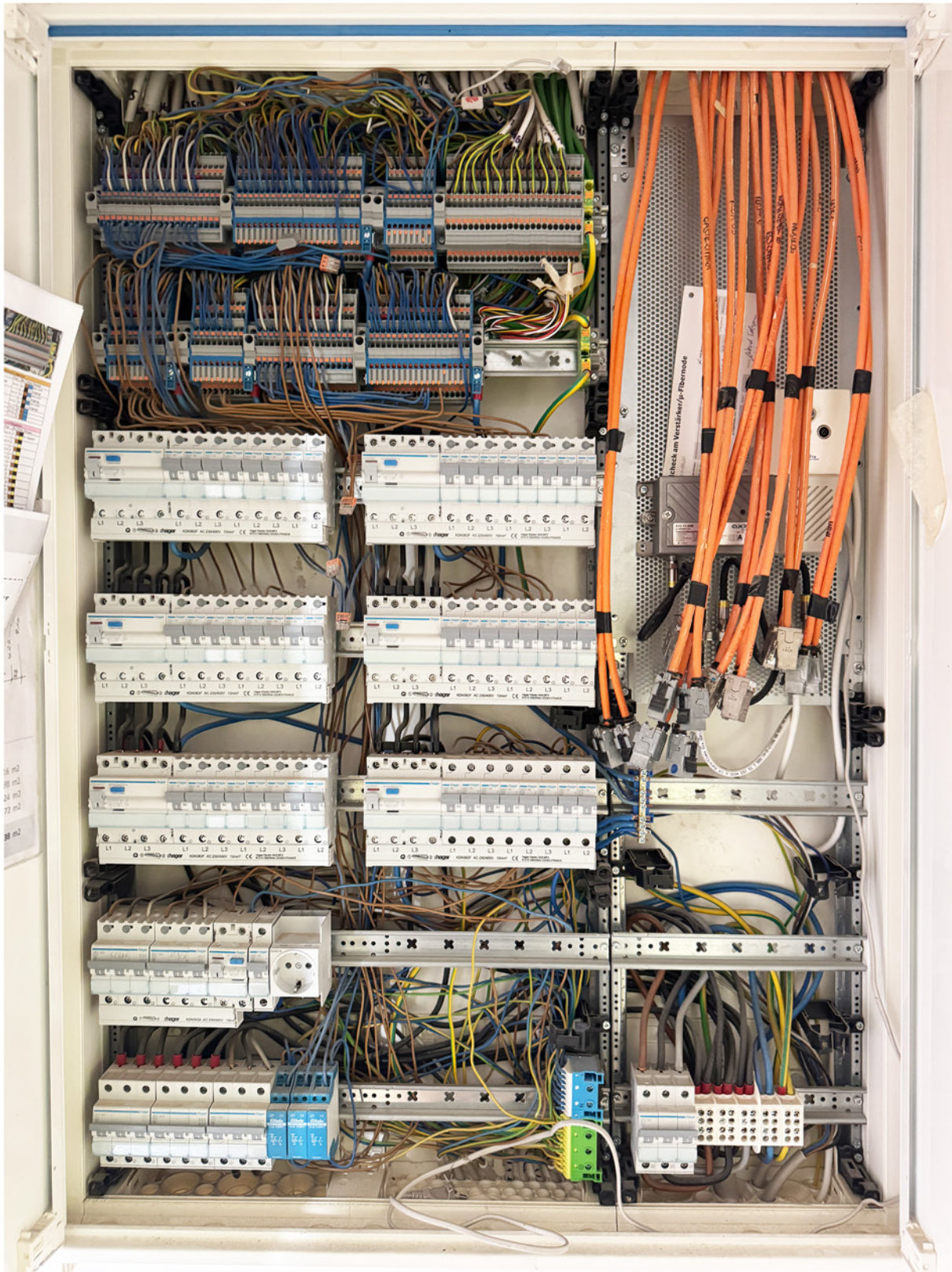
Elektrik

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.

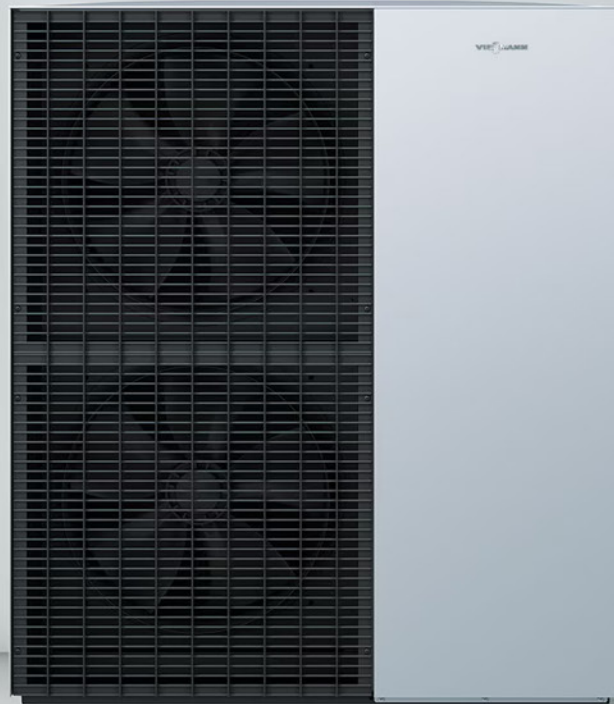
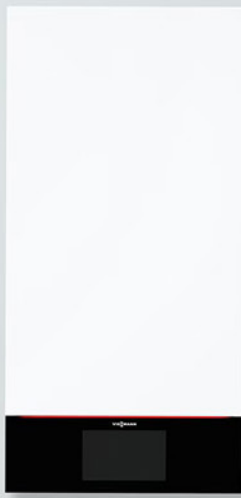


Elektrik

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



VIESSMANN



Die Villa Teichrose erhält ein modernes Energiekonzept: Mit dem 12/26 geplanten Einbau einer **Viessmann Vitocal 150 Wärmepumpe** wird die **Wärmeversorgung zeitgemäß und energieeffizient gestaltet**. So verbindet sich der besondere Charme der Villa mit moderner Heiztechnik und behaglichem Wohnkomfort – eine wertvolle Ergänzung für ein Zuhause mit Zukunft.

A+++

Hohe Energieeffizienz

Geräteklasse Heizung
Skala von G bis A+++

COP 5,1

Effiziente Wärmeerzeugung

Prüfwert: 7 °C Außenluft,
35 °C Heizwasser (A7/W35)

Bis 70 °C

Hohe Vorlauftemperatur

Auch bei Außentemperaturen
bis -10 °C

R290

Natürliches Kältemittel

Propan mit sehr niedrigem
Treibhauspotenzial

ViCare App

Komfortable Bedienung

Heizung bequem per
Smartphone steuern

Energiemanagement

Verbrauch im Blick

Energieverbrauch und Kosten
transparent dargestellt

Energetische Modernisierung

Der nächste Schritt ist beauftragt: Einbau der Wärmepumpe im Dezember 2026.

AKTUELLER ENERGIEAUSWEIS



Energieklasse
des Gebäudes

173,9 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch

Bestehender Ausweis vom 08.07.2026
vor dem Austausch der Ölheizung.

✓ EINBAU BEREITS BEAUFTRAGT

Dezember 2026

Viessmann Vitocal 150-A A.13

Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe

Austausch der bestehenden Ölheizung

Ein konkreter Schritt zu einer zeitgemäßen Wärmeversorgung.



Weitere Maßnahmen im Konzept

Ergänzende Möglichkeiten zur energetischen Verbesserung der Villa



Neue Holzfenster

Energieeffiziente Fenster
im Stil des Hauses



Außenwände

Einblasdämmung der
zweischaligen Fassade



Dach & Kellerdecke

Dachdämmung im Zuge des
Ausbaus; Dämmung der Kellerdecke



Photovoltaik

Solarstrom als Ergänzung,
Batteriespeicher optional

Die künftige Energieeffizienzklasse wird nach Umsetzung der Maßnahmen neu ermittelt.

Eine konkrete Zielklasse ist noch nicht bestätigt. Maßgeblich ist ein aktualisierter Energieausweis.

Die Viessmann Vitocal 150-A Wärmepumpe ist beauftragt und wird im Dezember 2026 eingebaut. Sie ersetzt die bestehende Ölheizung.

Der bisherige Energieausweis weist Klasse F mit 173,9kWh/(m²·a) aus und beschreibt den Zustand vor dem Heizungstausch.

Weitere Maßnahmen im Konzept: energieeffiziente Holzfenster, Dach-, Fassaden- und Kellerdeckendämmung sowie optional Photovoltaik mit Batteriespeicher. **Die künftige Energieklasse wird nach Umsetzung durch einen aktualisierten Energieausweis ausgewiesen**

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.

Mögliche Updates:

- Durchbruch Küche / Terrassentürelement / neue Terrasse Garten
- Ausbau Dachgeschoss zur Wohnfläche inkl. Dämmung
- großes bodentiefe Fenster Richtung Garten
- Einblasdämmung ca 8cm möglich!