

Hamburg – Klein Borstel

# Bezaubernder Jugendstil mit Gartenidylle

Objektnummer: 25101012



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 1.295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 162 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 601 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25101012 - 22337 Hamburg – Klein Borstel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25101012 - 22337 Hamburg – Klein Borstel

## Auf einen Blick

Objektnummer	25101012	Kaufpreis	1.295.000 EUR
Wohnfläche	ca. 162 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	6	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1914	Modernisierung / Sanierung	2000
Stellplatz	2 x Garage	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25101012 - 22337 Hamburg – Klein Borstel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	24.04.2035	Endenergiebedarf	249.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	G
		Baujahr laut Energieausweis	1914

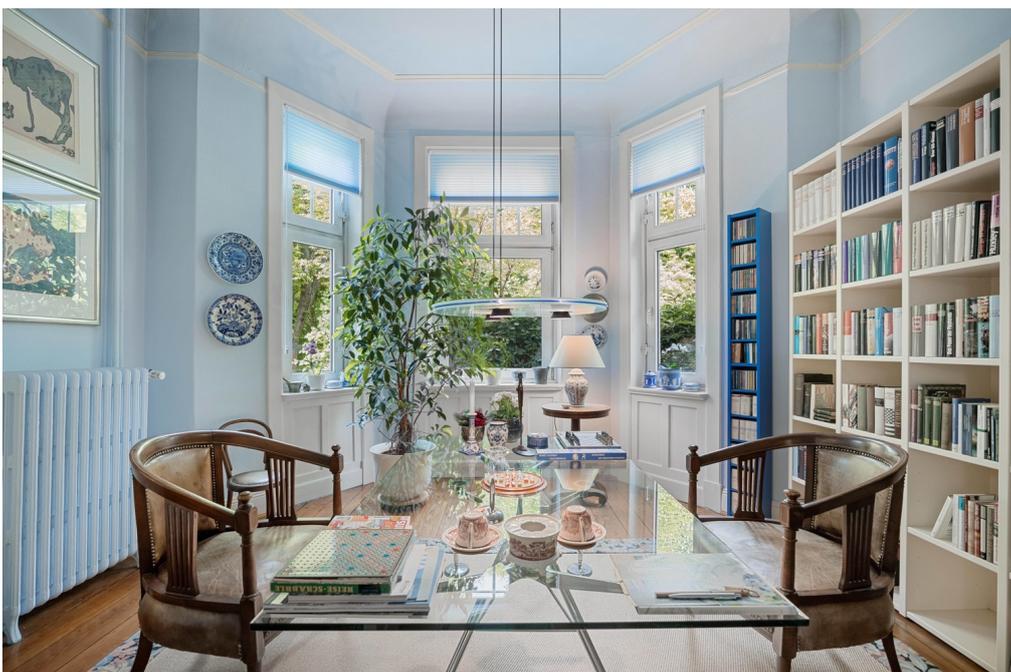
Objektnummer: 25101012 - 22337 Hamburg – Klein Borstel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25101012 - 22337 Hamburg – Klein Borstel

## Die Immobilie



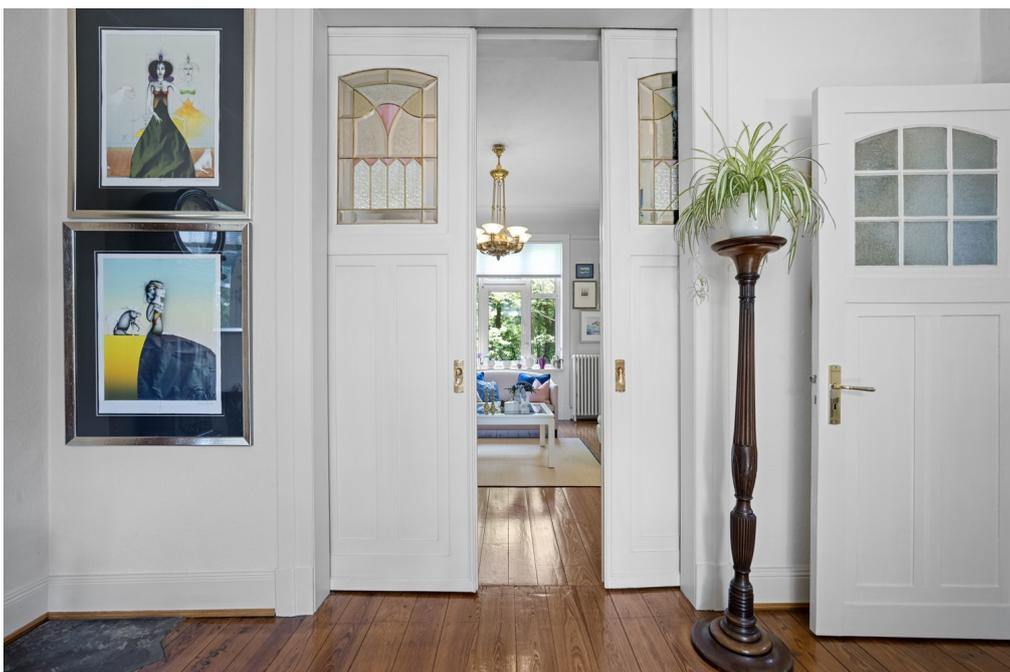
Objektnummer: 25101012 - 22337 Hamburg – Klein Borstel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25101012 - 22337 Hamburg – Klein Borstel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25101012 - 22337 Hamburg – Klein Borstel

## Die Immobilie



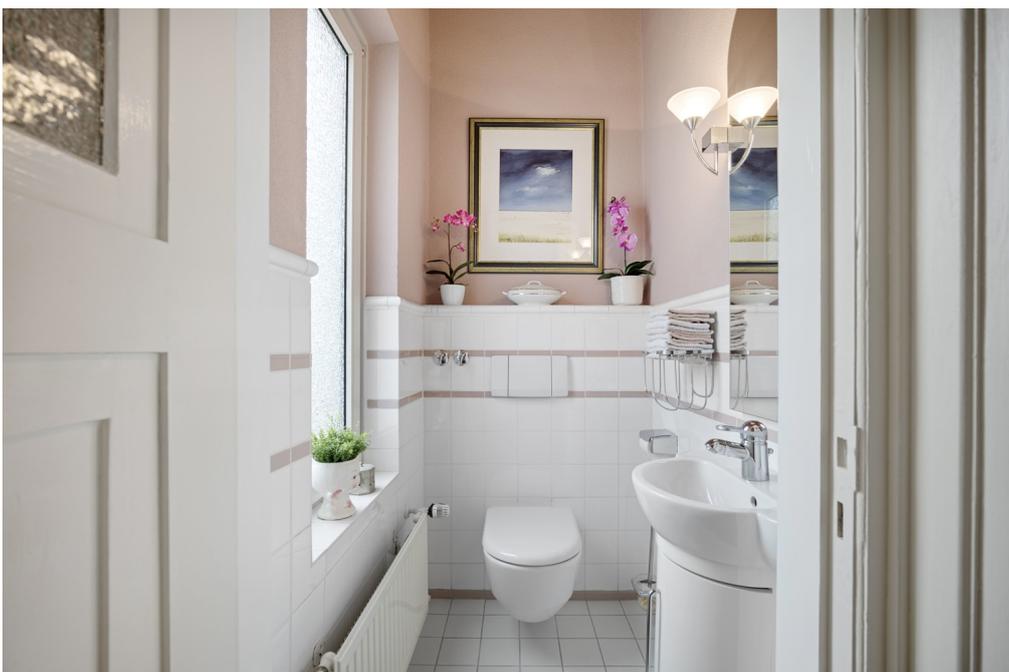
Objektnummer: 25101012 - 22337 Hamburg – Klein Borstel

## Die Immobilie



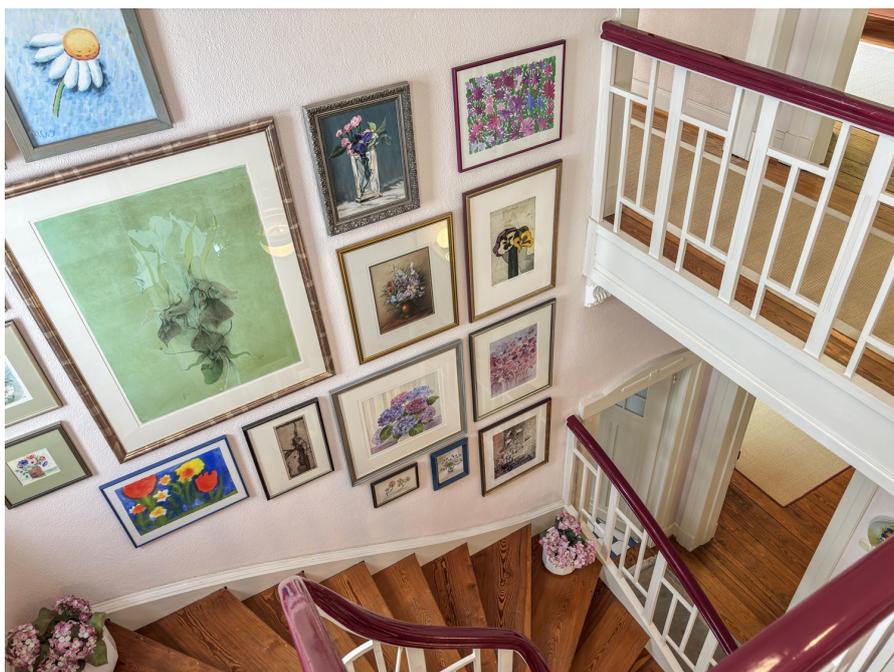
Objektnummer: 25101012 - 22337 Hamburg – Klein Borstel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25101012 - 22337 Hamburg – Klein Borstel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25101012 - 22337 Hamburg – Klein Borstel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25101012 - 22337 Hamburg – Klein Borstel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25101012 - 22337 Hamburg – Klein Borstel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25101012 - 22337 Hamburg – Klein Borstel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25101012 - 22337 Hamburg – Klein Borstel

## Die Immobilie



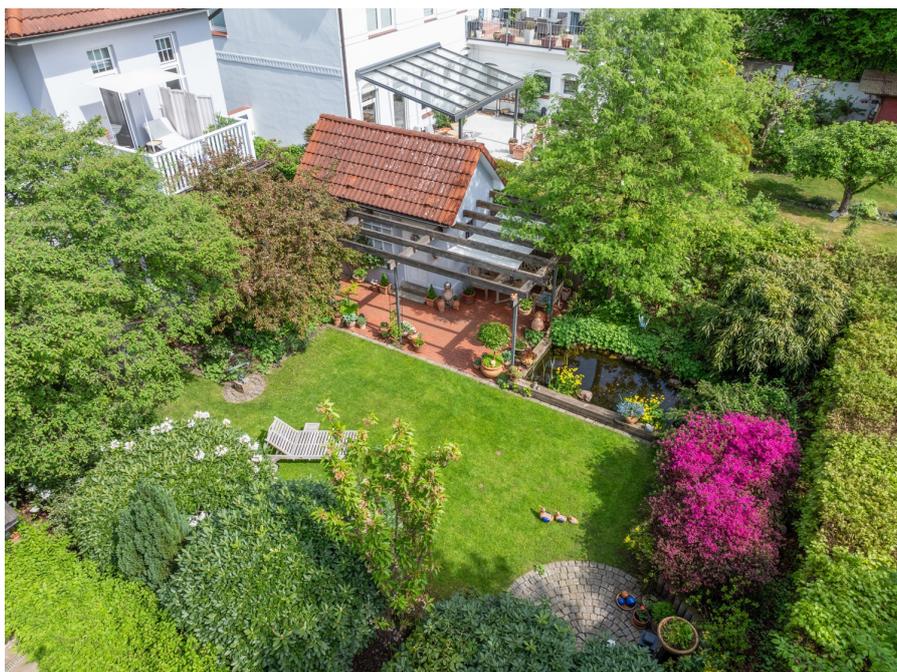
Objektnummer: 25101012 - 22337 Hamburg – Klein Borstel

## Die Immobilie



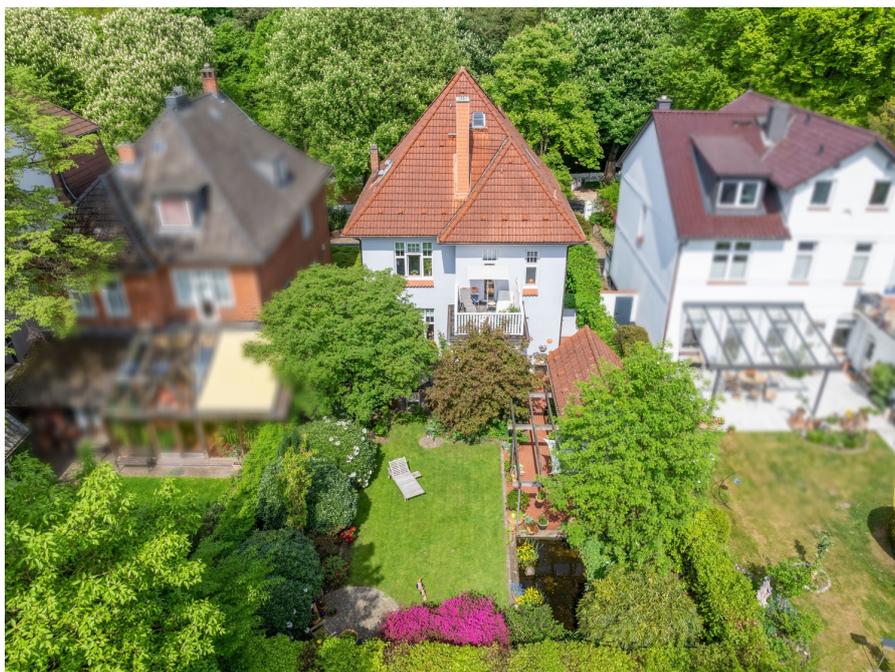
Objektnummer: 25101012 - 22337 Hamburg – Klein Borstel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25101012 - 22337 Hamburg – Klein Borstel

## Die Immobilie



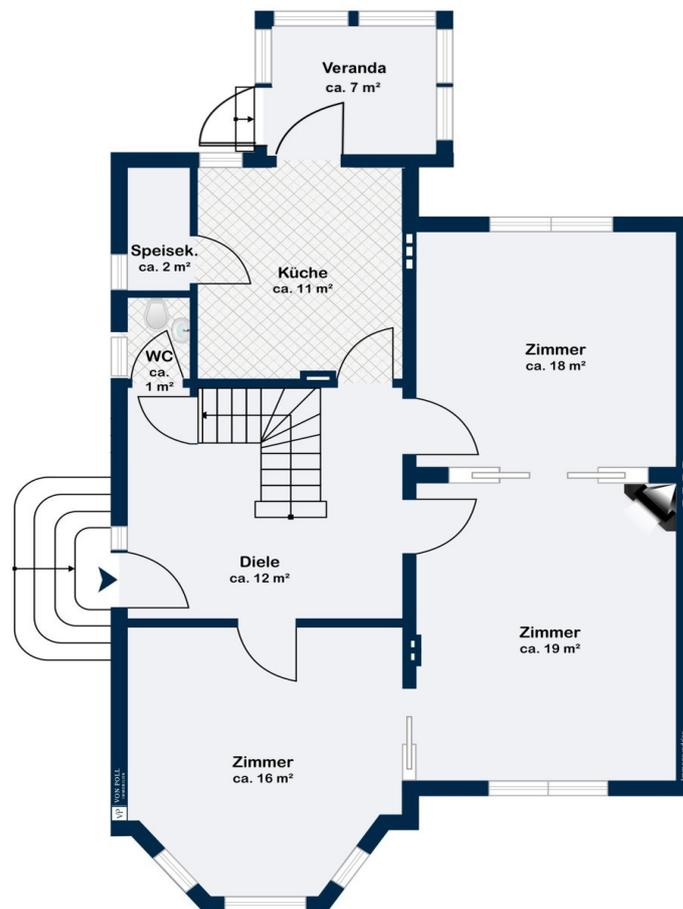
Objektnummer: 25101012 - 22337 Hamburg – Klein Borstel

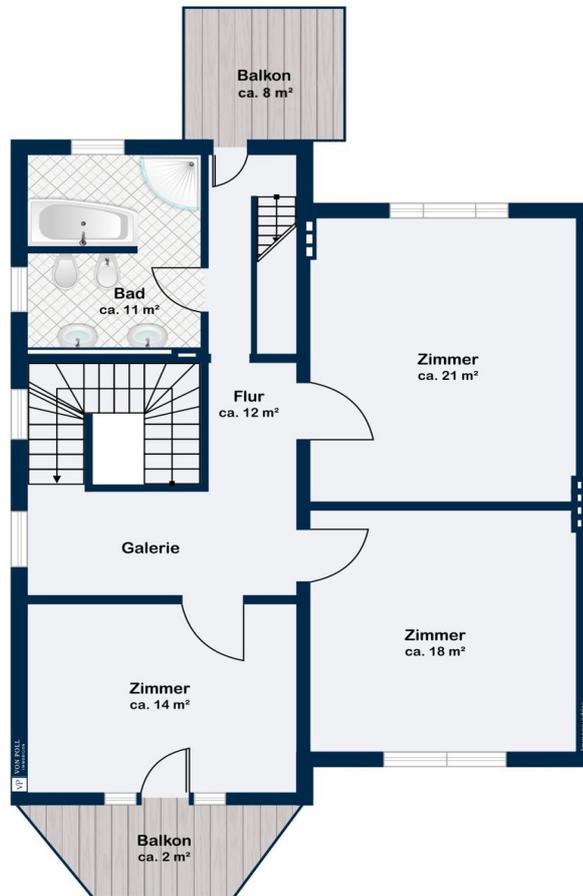
## Die Immobilie

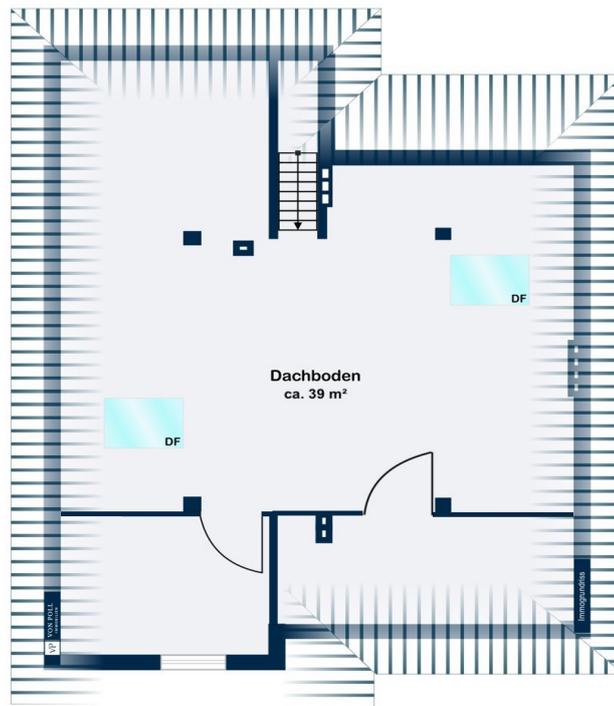


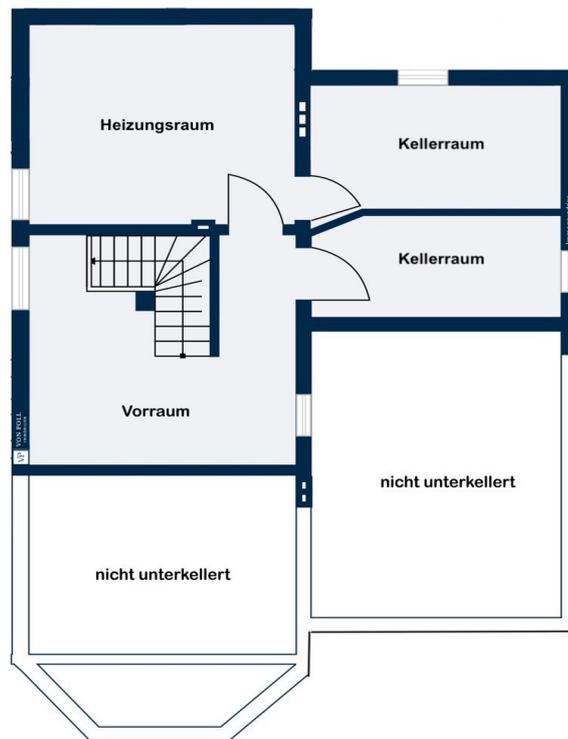
Objektnummer: 25101012 - 22337 Hamburg – Klein Borstel

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25101012 - 22337 Hamburg – Klein Borstel

## Ein erster Eindruck

Diese Jugendstil-Villa aus dem Jahr 1914 wird Sie verzaubern. Liebhabern dieses Baustils bietet sich die seltene Gelegenheit, eine sehr gepflegte Immobilie mit schönen Stilelementen, einem liebevoll angelegten und idyllischen Garten sowie gut geschnittene Räumlichkeiten und einer Dachstudio-Fläche zu erwerben. Betreten Sie dieses Einfamilienhaus, und lassen Sie sich von der imposanten, geschwungenen Holzterrasse beeindrucken, die das Herzstück des Hauses bildet. Im Erdgeschoss erwarten Sie drei Zimmer, eine Küche mit Speisekammer und geschlossener Veranda sowie ein Gäste-WC. Die Holz- und Kassetten Türen, die Schiebetüren mit Glaseinsätzen, die Pitchpine-Dielen, die Gussheizkörper und vieles mehr sind gut erhaltene Stilelemente aus dieser Epoche, die den besonderen Charme der Immobilie ausmachen. Die Küche ist nicht nur bestens ausgestattet, sondern strahlt auch eine besondere Behaglichkeit aus. Die angrenzende Veranda bietet einen gemütlichen Platz zum Essen, oder für den Kaffee zwischendurch, und Sie genießen einen traumhaften Blick in den Garten. Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Zimmer, zwei Balkone und das helle Vollbad mit Doppelwaschtisch, großer Badewanne, Dusche, WC und Bidet. Eine feste Treppe führt ins Dachgeschoss, das bislang für Hobbys und Fitness genutzt wurde und über Dachflächenfenster sowie Heizkörper verfügt. Mit geringem Aufwand können Sie hier final ein herrliches Dachstudio mit gemütlichen Holzbalken für Ihre ganz individuellen Wohnbedürfnisse gestalten. Das Haus bietet zudem einen Teilkeller (plus Kriechkeller) mit Haustechnik- und Abstellräumen sowie eine geräumige Doppelgarage. Der zauberhafte Garten ist kaum in Worte zu fassen. Mehrere idyllische Sitzecken, ein Gartenteich und eine wunderschöne Bepflanzung werden Ihr Herz höher schlagen lassen. Ein kleines, hübsch dekoriertes Gartenhaus fügt sich perfekt ein und bietet genügend Platz für alle Gartengeräte. Diese kleine grüne Oase bietet Ihnen absolute Privatsphäre. Wir heißen Sie herzlich willkommen und laden Sie ein, bei einer persönlichen Besichtigung diese bezaubernde Immobilie auf sich wirken zu lassen!

Objektnummer: 25101012 - 22337 Hamburg – Klein Borstel

## Ausstattung und Details

- \* Ölheizung aus dem Jahr 2000
- \* Offener Kamin
- \* Sprossenfenster
- \* Pitchpine
- \* Gussheizkörper
- \* Hohe Decken
- \* Alarmanlage
- \* Teilkeller
- \* Gartenhaus
- \* Pergola / Gartenteich
- \* Doppelgarage

Objektnummer: 25101012 - 22337 Hamburg – Klein Borstel

## Alles zum Standort

Das im Alstertal gelegene Klein Borstel befindet sich im ruhigen und grünen Nord-Osten Hamburgs, grenzt direkt an Wellingsbüttel und gehört zu den beliebtesten Wohngebieten der Hansestadt. Dieser Stadtteil besticht mit seiner direkten Nähe zum Alsterlauf und den damit verbundenen vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie der hervorragenden Infrastruktur. Die Hamburger Innenstadt sowie der Flughafen sind, insbesondere durch die beiden im Ort befindlichen S- und U-Bahnstationen Kornweg und Klein Borstel, sehr gut zu erreichen. Diverse angesehene Schulformen sowie Kindergärten und Kindertagesstätten sind vor Ort vorhanden und fußläufig zu erreichen. Auch die beliebten Tennis- und Hockeyclubs Klipper und UHC befinden sich in der Nähe. Weitere Sportclubs sowie der Golfclub Treudelberg gestalten das Leben im idyllischen Alstertal abwechslungsreich und interessant. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten am Wellingsbütteler Markt, der beliebte Wochenmarkt, das ebenso nahegelegene Einkaufsdorf Klein Borstel sowie Restaurants und verschiedene Ärzte unterstreichen die hohe Wohnqualität. Alle weiteren Wünsche erfüllen sich im exklusiven Alstertal-Einkaufszentrum nebenan. Die Hamburger Innenstadt erreichen Sie mit dem PKW in ca. 20 Minuten.

**Objektnummer: 25101012 - 22337 Hamburg – Klein Borstel**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 249.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1914. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 25101012 - 22337 Hamburg – Klein Borstel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Husemann

---

Poppenbütteler Weg 191a Hamburg – Alstertal

E-Mail: [hamburg.alstertal@von-poll.com](mailto:hamburg.alstertal@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)