

Hamburg - Othmarschen

# Gründerzeitvilla von 1903 – Historische Eleganz und parkähnlicher Garten

*Número de propiedad: 26132027*



**PRECIO DE COMPRA: 3.500.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 407 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 16 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.454 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26132027 - 22605 Hamburg - Othmarschen**

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Datos energéticos**
- Una primera impresión**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26132027 - 22605 Hamburg - Othmarschen

## De un vistazo

Número de propiedad	26132027	Precio de compra	3.500.000 EUR
Superficie habitable	ca. 407 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo de mansarda	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	16	Modernización / Rehabilitación	2010
Baños	7	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1903	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje	Espacio utilizable	ca. 135 m <sup>2</sup>
		Características	WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26132027 - 22605 Hamburg - Othmarschen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural pesado	Consumo de energía final	154.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	11.03.2036	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1903

Número de propiedad: 26132027 - 22605 Hamburg - Othmarschen

## La propiedad



Número de propiedad: 26132027 - 22605 Hamburg - Othmarschen

## La propiedad



Número de propiedad: 26132027 - 22605 Hamburg - Othmarschen

## La propiedad



Número de propiedad: 26132027 - 22605 Hamburg - Othmarschen

## La propiedad



Número de propiedad: 26132027 - 22605 Hamburg - Othmarschen

## La propiedad



Número de propiedad: 26132027 - 22605 Hamburg - Othmarschen

## La propiedad



Número de propiedad: 26132027 - 22605 Hamburg - Othmarschen

## La propiedad



Número de propiedad: 26132027 - 22605 Hamburg - Othmarschen

## La propiedad



Número de propiedad: 26132027 - 22605 Hamburg - Othmarschen

## La propiedad



Número de propiedad: 26132027 - 22605 Hamburg - Othmarschen

## La propiedad



Número de propiedad: 26132027 - 22605 Hamburg - Othmarschen

## La propiedad



Número de propiedad: 26132027 - 22605 Hamburg - Othmarschen

## La propiedad



**Número de propiedad: 26132027 - 22605 Hamburg - Othmarschen**

## Una primera impresión

In beehrter Lage von Othmarschen präsentiert sich diese repräsentative Villa von 1903 auf einem über 1.450 m<sup>2</sup> großen, parkähnlichen Grundstück. Das Anwesen verbindet den Charme der Gründerzeit mit modernem Wohnkomfort und außergewöhnlicher Privatsphäre.

Der rückwärtige Garten grenzt unmittelbar an ein privates Waldgrundstück und schafft eine seltene Ruhe mitten in den Hamburger Elbvororten.

Hohe Decken von bis zu 3,50 m, originale Stilelemente und großzügige, lichtdurchflutete Räume prägen den Charakter des Hauses. Das bis zum First geöffnete Dachgeschoss verleiht der Villa zusätzliche Großzügigkeit und ein besonderes Raumgefühl.

Mit über 400 m<sup>2</sup> Wohnfläche eröffnet die Villa vielfältige Möglichkeiten für anspruchsvolle Wohnkonzepte. Die flexible Grundrissgestaltung eignet sich sowohl für großzügiges Familienwohnen als auch für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Erdgeschoss und Obergeschoss können bei Bedarf zu einer weitläufigen Haupteinheit zusammengeführt werden, während das Dachgeschoss zusätzlichen Raum für individuelle Nutzungen bietet.

Im Untergeschoss ergänzt ein wohnlich ausgebauter Bereich mit Duschbad, Pantryküche und separatem Gartenzugang die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses – ideal für Gäste, Au-pair, Angehörige oder als privater Fitness- und Wellnessbereich.

Eine Garage sowie zwei weitere Stellplätze auf dem abgeschlossenen Grundstück runden dieses besondere Anwesen ab.

Die flexible Aufteilung der Villa ermöglicht unterschiedliche Wohn- und Nutzungskonzepte. Das Anwesen kann frei übergeben werden.

### Wohn- und Nutzflächen:

- Erdgeschoss: ca. 158 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 1. Obergeschoss links: ca. 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 1. Obergeschoss rechts: ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Dachgeschoss: ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Untergeschoss: ca. 165 m<sup>2</sup> Nutzfläche (davon 66 m<sup>2</sup> wohnlich ausgebaut)

### Modernisierungen und Ausstattung:

Die Villa wurde über viele Jahre hinweg kontinuierlich gepflegt und modernisiert. Zu den wesentlichen Maßnahmen zählen unter anderem:

- Erneuerung der Holzfenster (teilweise dreifach verglast)
- Modernisierung der Bäder
- Ausbau des Dachgeschosses bis zum First
- Neue Dacheindeckung einschließlich Dämmung
- Moderne Gasheizung mit Solarunterstützung für die Warmwasserbereitung
- Kellersanierung einschließlich Drainage
- Laufende Erneuerungen an Haustechnik und Innenausbau
- Elektrisch betriebenes Zufahrtstor sowie Garage mit elektrischem Torantrieb

Die Kombination aus historischer Architektur, großzügigem Grundstück, moderner Technik und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten macht diese Villa zu einer seltenen Gelegenheit in den Hamburger Elbvororten.

**Número de propiedad: 26132027 - 22605 Hamburg - Othmarschen**

## **Todo sobre la ubicación**

**Der renommierte Elbvorort Othmarschen gehört zu den edelsten und schönsten Stadtteilen im Westen von Hamburg.**

**Ein umfangreiches Sportangebot wie z.B. Golf, Tennis, Hockey, Reiten, Segeln und Polo steht in der näheren Umgebung zur Verfügung. Der beliebte Elbstrand und verschiedene Parkanlagen laden zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.**

**Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine Reihe von unterschiedlichsten Boutiquen und Restaurants befinden sich fußläufig nur ca. 450 m entfernt in der Waitzstraße. Zum ausgedehnten Shopping lädt das prämierte Elbe-Einkaufszentrum mit seinen mannigfaltigen Geschäften ein.**

**Verschiedene Schulformen, u.a. die internationale Schule, sowie die Gymnasien Hohrad, Christianeum & Othmarschen, sind in Kürze zu erreichen.**

**Die Innenstadt ist mit den Buslinien und der S-Bahn ab Haltestelle „Othmarschen“ schnell zu erreichen. Eine gute Verkehrsanbindung bieten zudem die Autobahn A7, der Fernbahnhof Altona sowie die Hafenfähre ab Anleger „Teufelsbrück“. Mit dem Auto erreichen Sie die Hamburger Innenstadt binnen 20 Minuten. Eine direkte Anbindung an den Hamburger Flughafen ist durch die S-Bahn gegeben.**

**Der einzigartige Charme sowie die Nähe zu Innenstadt und Elbe verleihen diesem Standort seine Attraktivität.**

**Número de propiedad: 26132027 - 22605 Hamburg - Othmarschen**

## Otros datos

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 26132027 - 22605 Hamburg - Othmarschen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

**Sandra Lundt**

---

**Blankeneser Bahnhofstraße 50, 22587 Hamburg**

**Tel.: +49 40 - 41 35 86 59 0**

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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