

Hamburg - Othmarschen

# Auf parkähnlichem Grundstück: Repräsentative Villa in Bestlage!

CODE DU BIEN: 25132040



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

**PRIX D'ACHAT: 3.500.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 407 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 16 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.454 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25132040 - 22605 Hamburg - Othmarschen**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25132040 - 22605 Hamburg - Othmarschen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>25132040</b>
Surface habitable	<b>ca. 407 m<sup>2</sup></b>
Type de toiture	<b>Toit à la Mansart</b>
Pièces	<b>16</b>
Salles de bains	<b>7</b>
Année de construction	<b>1903</b>
Place de stationnement	<b>2 x surface libre, 1 x Garage</b>

Prix d'achat	<b>3.500.000 EUR</b>
Type de bien	<b>Maison individuelle</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernisation / Rénovation	<b>2010</b>
État de la propriété	<b>Modernisé</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Aménagement	<b>WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 25132040 - 22605 Hamburg - Othmarschen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz naturel lourd</b>	Consommation finale d'énergie	<b>154.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>11.03.2036</b>	Classement énergétique	<b>E</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1903</b>

CODE DU BIEN: 25132040 - 22605 Hamburg - Othmarschen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132040 - 22605 Hamburg - Othmarschen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132040 - 22605 Hamburg - Othmarschen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132040 - 22605 Hamburg - Othmarschen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132040 - 22605 Hamburg - Othmarschen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132040 - 22605 Hamburg - Othmarschen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132040 - 22605 Hamburg - Othmarschen

## La propriété



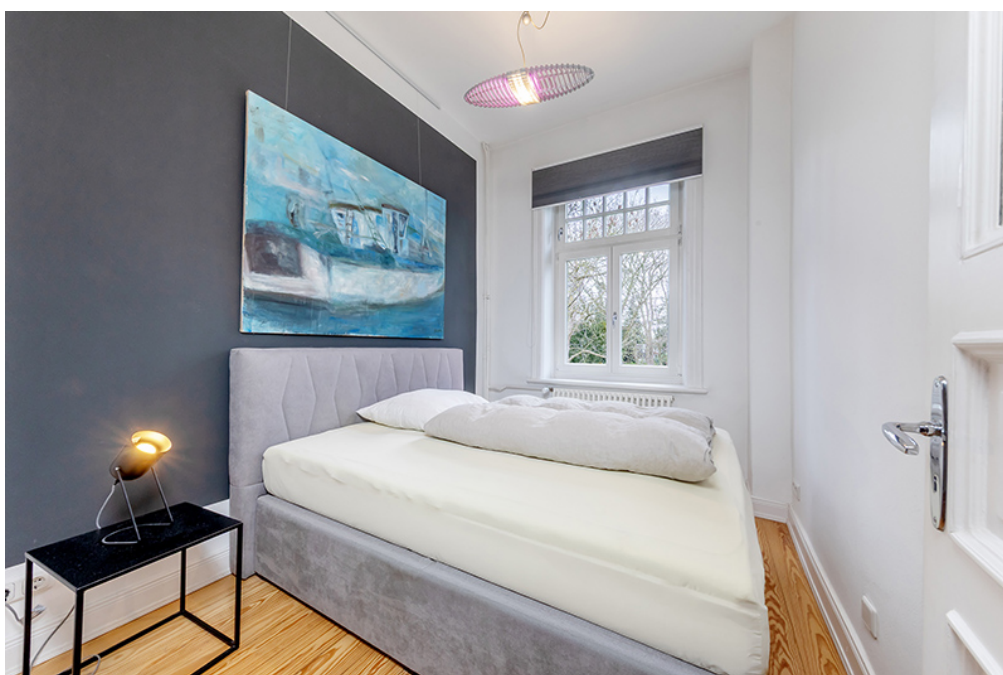
CODE DU BIEN: 25132040 - 22605 Hamburg - Othmarschen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132040 - 22605 Hamburg - Othmarschen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132040 - 22605 Hamburg - Othmarschen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132040 - 22605 Hamburg - Othmarschen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132040 - 22605 Hamburg - Othmarschen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132040 - 22605 Hamburg - Othmarschen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25132040 - 22605 Hamburg - Othmarschen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25132040 - 22605 Hamburg - Othmarschen**

## Une première impression

In einer der begehrtesten Wohnlagen der Hamburger Elbvororte, im traditionsreichen Othmarschen, erhebt sich diese beeindruckende Jugendstilvilla als exklusives Zeugnis hanseatischer Baukultur. Eingebettet in ein parkähnliches, über 1.450 m<sup>2</sup> großes Grundstück vereint das Anwesen klassische Eleganz, großzügige Raumdimensionen und eine selten gewordene Privatsphäre.

Hohe Decken, originale Stilelemente und lichtdurchflutete Räume verleihen dem Haus eine besondere Atmosphäre, die den Charme der Jahrhundertwende mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbindet. Eine Villa für Menschen, die das Besondere suchen – und die Großzügigkeit, Charakter und Lage gleichermaßen zu schätzen wissen.

Die Villa besteht derzeit aus vier Wohneinheiten, die frei geliefert werden können. Damit eröffnet sich eine Vielzahl attraktiver Nutzungsmöglichkeiten – vom repräsentativen Familiendomizil über ein Mehrgenerationenhaus bis hin zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Bereits beim Betreten des Hauses wird die besondere Großzügigkeit spürbar. Beeindruckende Deckenhöhen von ca. 3,50 m im Erdgeschoss und ca. 3,20 m im Obergeschoss unterstreichen den herrschaftlichen Charakter der Räume. Das Dachgeschoss wurde aufwendig bis zum First geöffnet, wodurch ein lichtdurchfluteter Wohnbereich mit außergewöhnlichem Raumgefühl entstanden ist. Zahlreiche originale Stilelemente verleihen der Villa ihren unverwechselbaren Altbaucharme.

Das Erdgeschoss wurde umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten und hochwertigen Zustand. Historische Details wurden dabei sorgfältig bewahrt und mit moderner Technik harmonisch kombiniert.

Die Wohnflächen verteilen sich derzeit wie folgt:

Erdgeschoss: ca. 158 m<sup>2</sup>

1. Obergeschoss links: ca. 52 m<sup>2</sup>

1. Obergeschoss rechts: ca. 88 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss: ca. 110 m<sup>2</sup>

Ein Vollkeller bietet zusätzliche Nutzflächen. Auf dem Grundstück stehen zudem eine Garage sowie zwei Außenstellplätze zur Verfügung.

**In den vergangenen Jahren wurde das Haus kontinuierlich gepflegt und umfassend modernisiert. Zu den wesentlichen Maßnahmen zählen unter anderem die Erneuerung der Fenster in hochwertiger Holzrahmenbauweise, zum Teil dreifach verglast, die Modernisierung der Bäder, der umfangreiche Ausbau des Dachgeschosses inklusive neuer Dacheindeckung und Dämmung, eine moderne Gasheizung mit Solarunterstützung für Warmwasser, die Sanierung des Kellers mit Drainage sowie zahlreiche Maßnahmen an Haustechnik, Innenausbau und Außenanlagen. Des Weiteren gibt es zwei Parkplätze und eine Garage mit elektrischer Toranlage und elektrischem Garagentor.**

**Die Kombination aus klassischer Jugendstil-Architektur, großzügigem parkähnlichen Grundstück und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten macht diese Villa zu einer seltenen Gelegenheit in den Hamburger Elbvororten – ideal für Käufer, die das Besondere suchen und den Charme einer historischen Villa mit modernem Wohnkomfort verbinden möchten.**

**Aktuell wird die Villa als Mehrfamilienhaus genutzt. 3 Einheiten sind vermietet. Das Haus kann aber frei übergeben werden.**

**CODE DU BIEN: 25132040 - 22605 Hamburg - Othmarschen**

## **Tout sur l'emplacement**

**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 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.**

**CODE DU BIEN: 25132040 - 22605 Hamburg - Othmarschen**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 25132040 - 22605 Hamburg - Othmarschen**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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