

Hamburg - Othmarschen

Kenner der Stadt wissen die feinen Unterschiede zu schätzen

CODE DU BIEN: 26132037



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 3.500.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 407 m² • PIÈCES: 16 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.454 m²

CODE DU BIEN: 26132037 - 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: 26132037 - 22605 Hamburg - Othmarschen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26132037
Surface habitable	ca. 407 m²
Type de toiture	Toit à la Mansart
Pièces	16
Salles de bains	7
Année de construction	1903
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	3.500.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2010
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 135 m²
Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26132037 - 22605 Hamburg - Othmarschen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel lourd
Certification énergétique valable jusqu'au	11.03.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	154.00 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1903

CODE DU BIEN: 26132037 - 22605 Hamburg - Othmarschen

La propriété



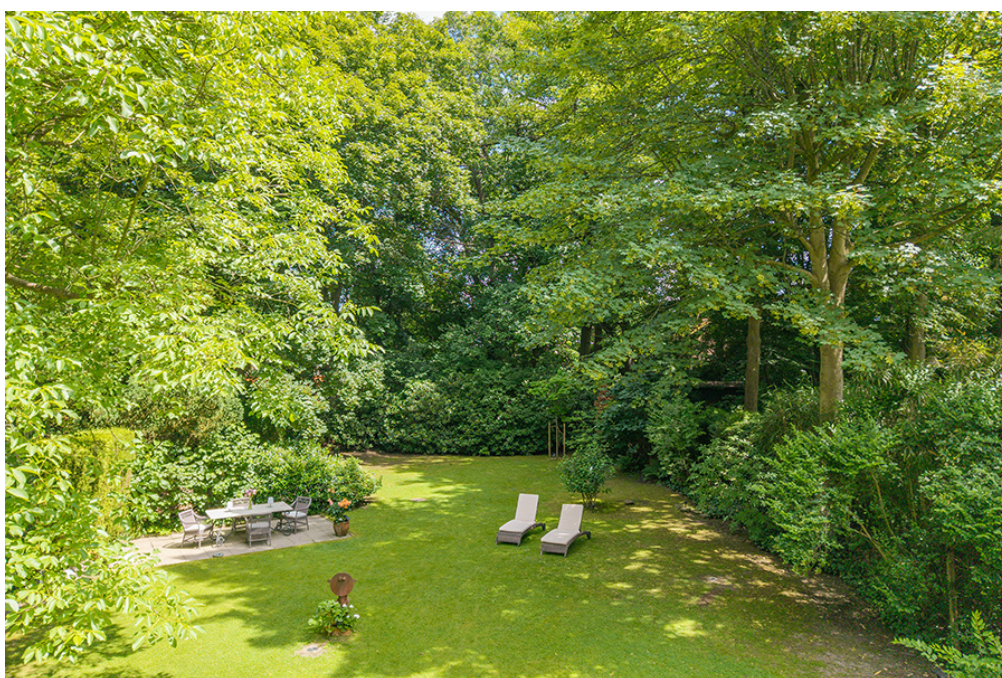
CODE DU BIEN: 26132037 - 22605 Hamburg - Othmarschen

La propriété



CODE DU BIEN: 26132037 - 22605 Hamburg - Othmarschen

La propriété



CODE DU BIEN: 26132037 - 22605 Hamburg - Othmarschen

La propriété



CODE DU BIEN: 26132037 - 22605 Hamburg - Othmarschen

La propriété



CODE DU BIEN: 26132037 - 22605 Hamburg - Othmarschen

La propriété



CODE DU BIEN: 26132037 - 22605 Hamburg - Othmarschen

La propriété



CODE DU BIEN: 26132037 - 22605 Hamburg - Othmarschen

La propriété



CODE DU BIEN: 26132037 - 22605 Hamburg - Othmarschen

La propriété



CODE DU BIEN: 26132037 - 22605 Hamburg - Othmarschen

La propriété



CODE DU BIEN: 26132037 - 22605 Hamburg - Othmarschen

La propriété



CODE DU BIEN: 26132037 - 22605 Hamburg - Othmarschen

La propriété



CODE DU BIEN: 26132037 - 22605 Hamburg - Othmarschen

Une première impression

Auf Höhe der Walderseestraße vollzieht die Reventlowstraße eine spürbare Wandlung. Während der Norden Sie perfekt an das vitale, urbane Leben anbindet, gewinnt das Straßenbild Richtung Süden – nahe der lebendigen Christuskirche – deutlich an Wohnqualität.

Dank des neuen Kreisverkehrs, Ecke Emkendorfstraße und der einladend gestalteten Veloroute wird der Verkehrsfluss hier harmonischer reguliert und beruhigt. Alltag, Radverkehr und Mobilität fließen angenehm gleichmäßig aneinander vorbei – ein lebendiges und dennoch entspanntes Umfeld mit erstklassiger Lebensqualität rund um den Wohnort.

In begehrter Lage von Othmarschen präsentiert sich diese repräsentative Villa von 1903 auf einem über 1.450 m² 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 m² 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 m² Wohnfläche
- 1. Obergeschoss links: ca. 52 m² Wohnfläche
- 1. Obergeschoss rechts: ca. 88 m² Wohnfläche
- Dachgeschoss: ca. 110 m² Wohnfläche
- Untergeschoss: ca. 165 m² Nutzfläche (davon 66 m² 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.

CODE DU BIEN: 26132037 - 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 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 Hochrad, Christianeum & Othmarschen, sind in Kürze zu erreichen.

Fast gegenüber befindet sich die lebendige Christuskirche, die mit ihrem vielfältigen Engagement das nachbarschaftliche Miteinander im Quartier prägt. Von Kindergarten und Familienangeboten bis hin zu sozialen und generationsübergreifenden Aktivitäten ist sie ein aktiver Bestandteil des örtlichen Gemeinschaftslebens.

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: 26132037 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26132037 - 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

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

www.von-poll.com