

Hamburg – Fuhlsbüttel

## Sie werden sich verlieben - versprochen!

????????? ??????????: 25101036



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

????? ??????: 3.400.000 EUR • ??????????: ca. 344 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ?: 870 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????? ??????????????

????????? ??????????: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

?? ??? ?????

????????? ??????????	25101036	????? ????????	3.400.000 EUR
???????????	ca. 344 m <sup>2</sup>	??????	?????
?????????	8	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????? ???	5	????? ????????????	2023
???????????		???????????	???????
???????????	2	???????????????????	ca. 99 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	1913	???????	WC ????????????, ??????, ??????, ????????????????? ???????
????? ??????????????	1 x ????????????		
	????? ??????????????, 1 x ????????		

???????? ?????: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????	?????????????????	KEIN
???????????	??????	???????????	
????? ????????????			

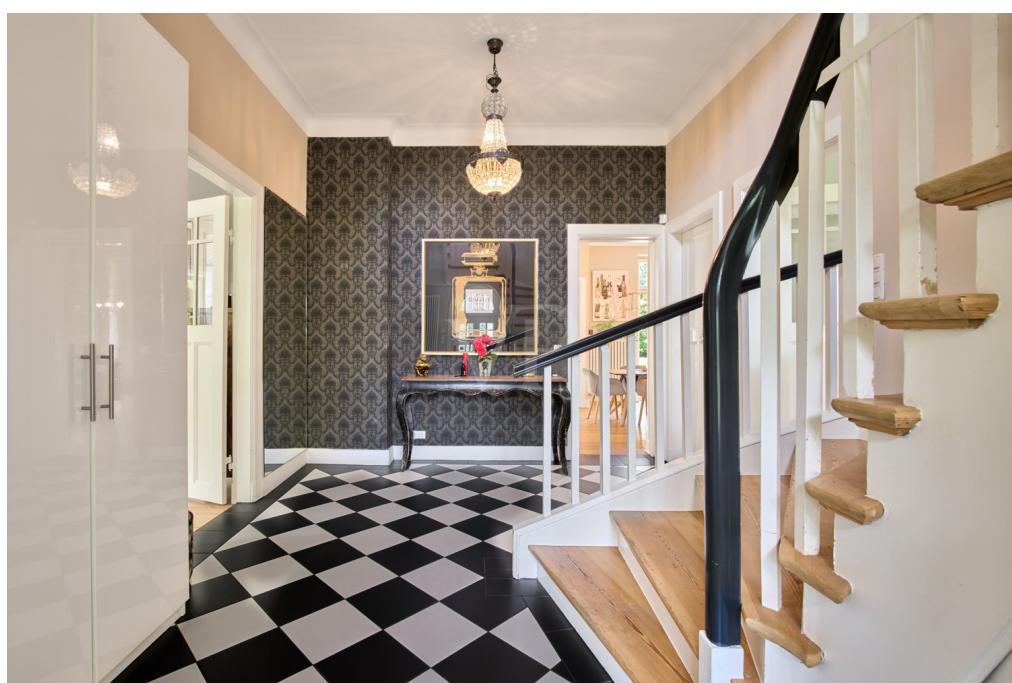
???????? ?????: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

?? ???????



???????? ?????: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

?? ???????



???????? ?????: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

?? ???????



???????? ?????: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

?? ???????



???????? ?????: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

?? ???????



???????? ?????: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

?? ???????



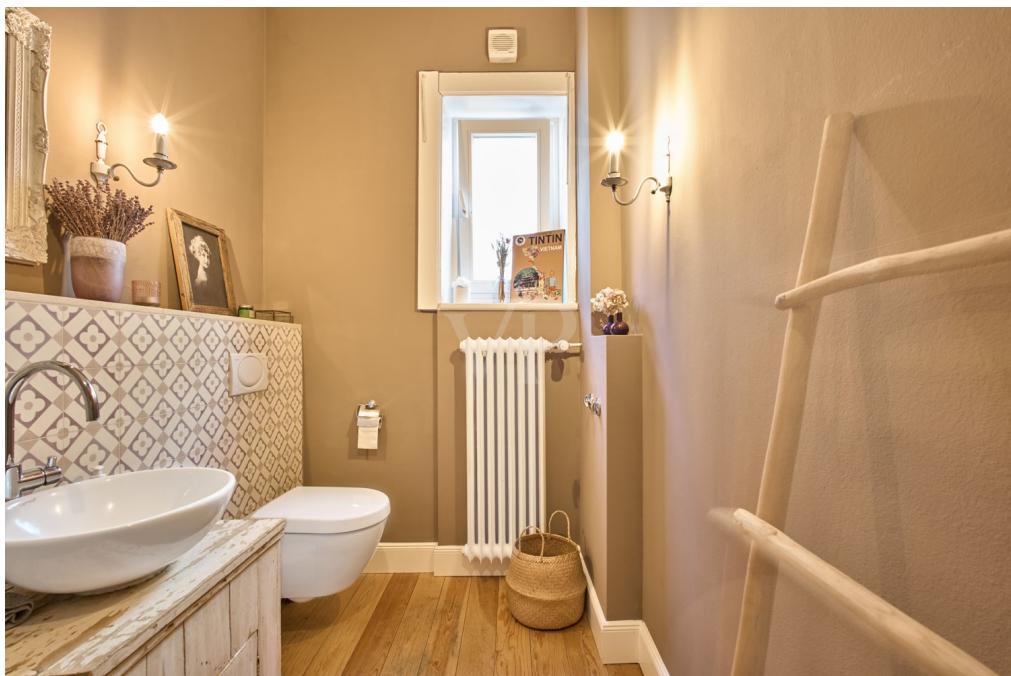
???????? ?????: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

?? ???????



???????? ?????: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

?? ???????



???????? ?????: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

?? ???????



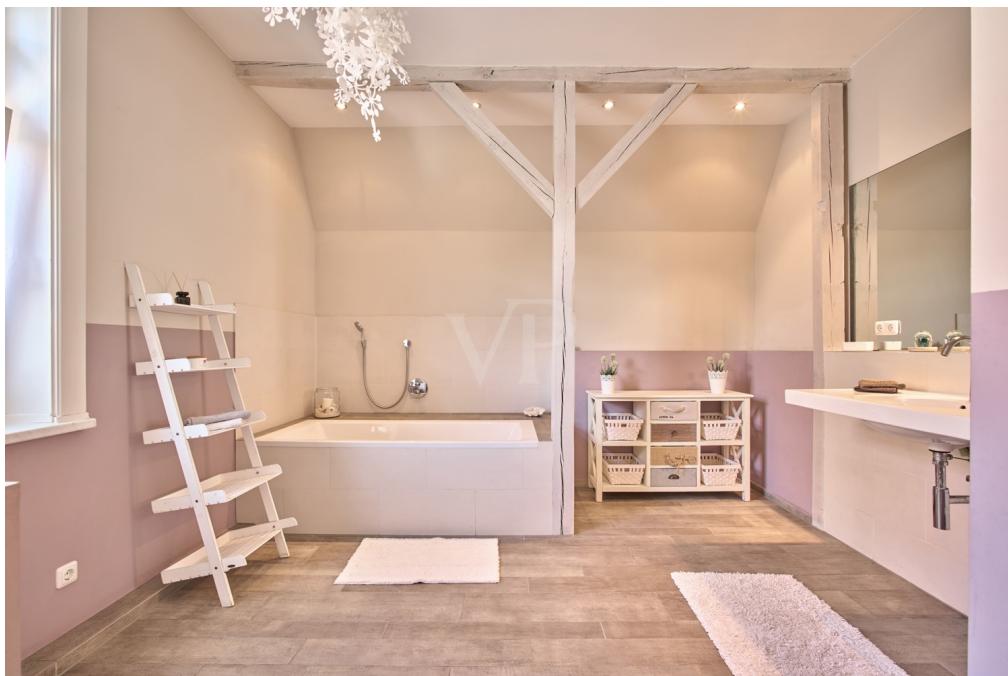
???????? ?????: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

?? ???????



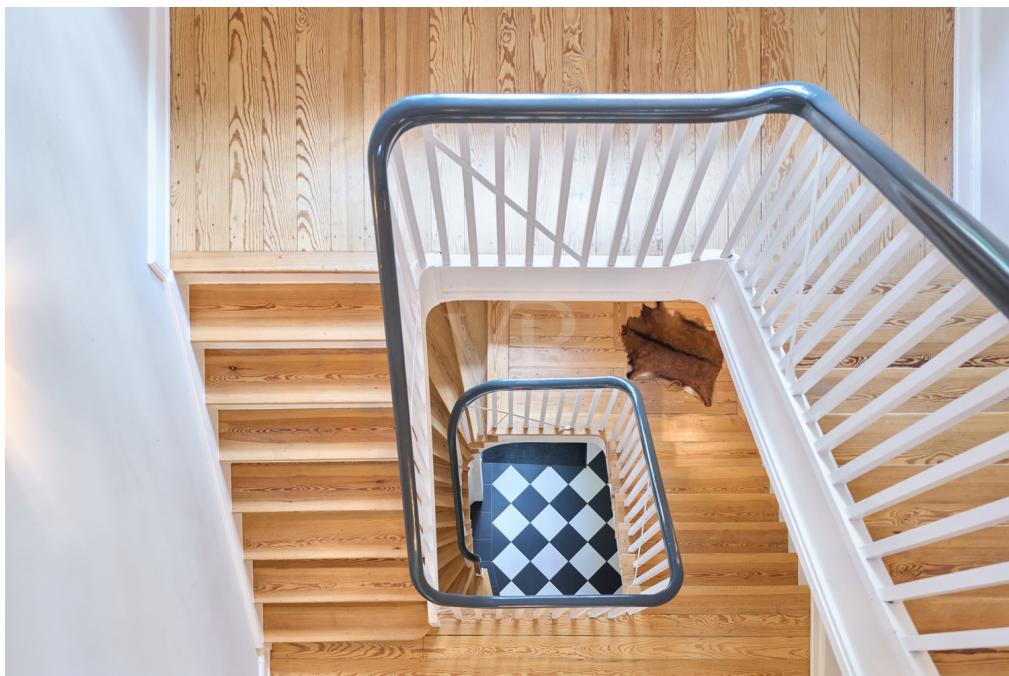
???????? ?????: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

?? ???????



???????? ?????: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

?? ???????



???????? ?????: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

?? ???????



???????? ?????: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

?? ???????



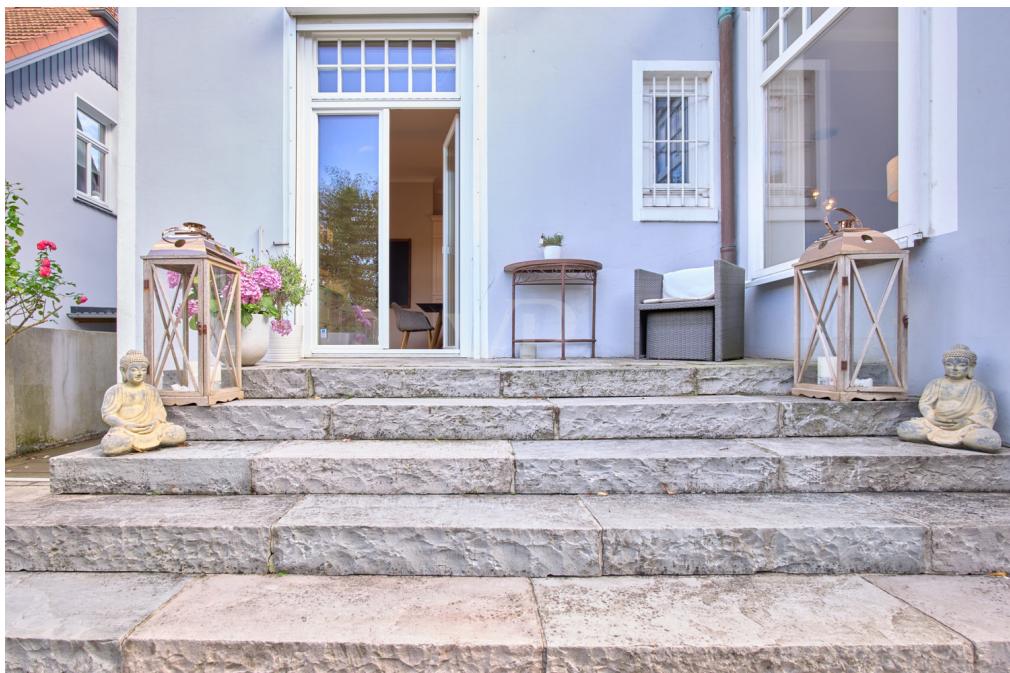
???????? ?????: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

?? ???????



???????? ?????: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

?? ???????



???????? ?????: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

?? ???????



**VP | VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

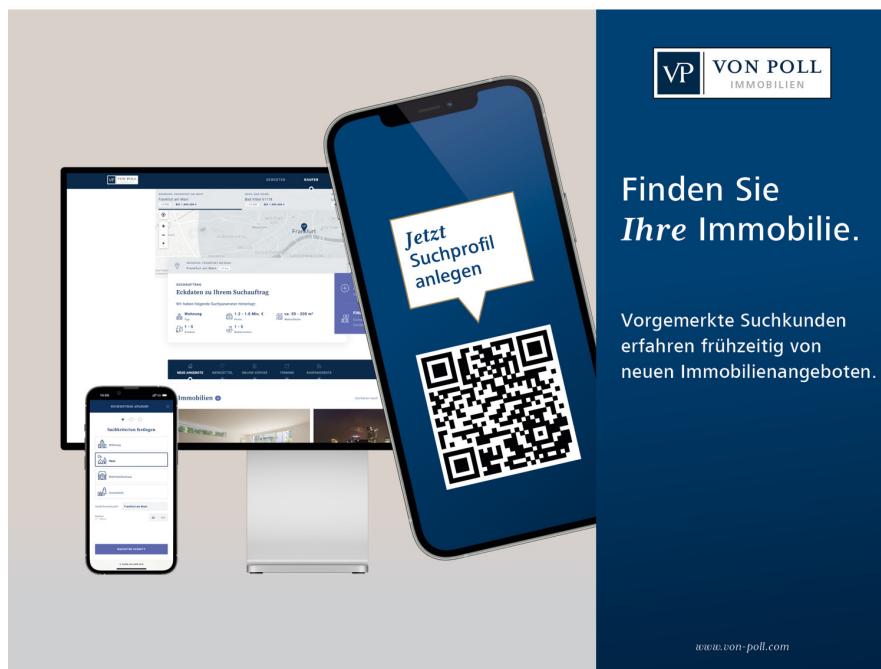
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

???????? ?????: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

?? ???????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

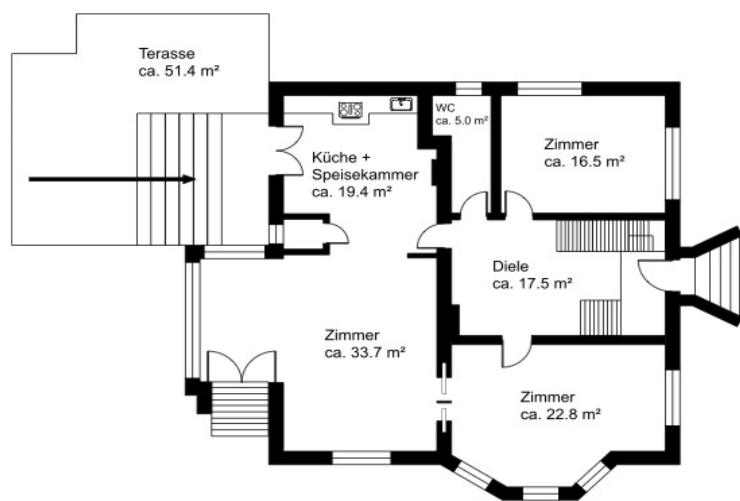
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

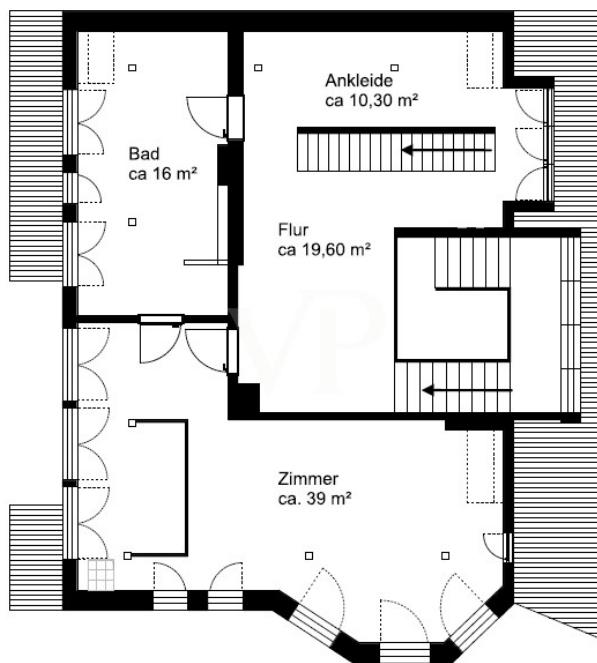
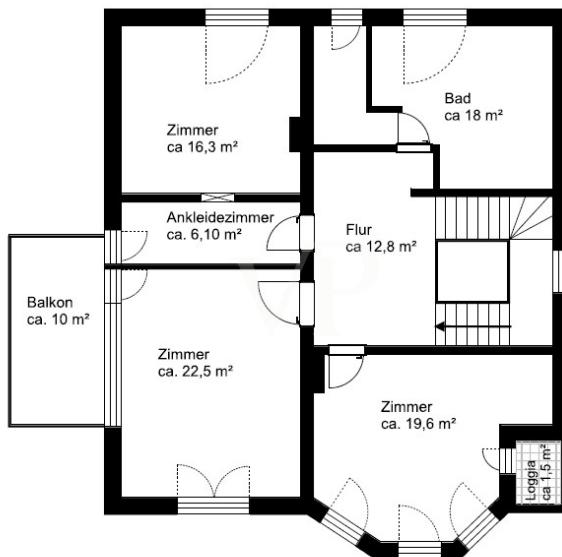
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

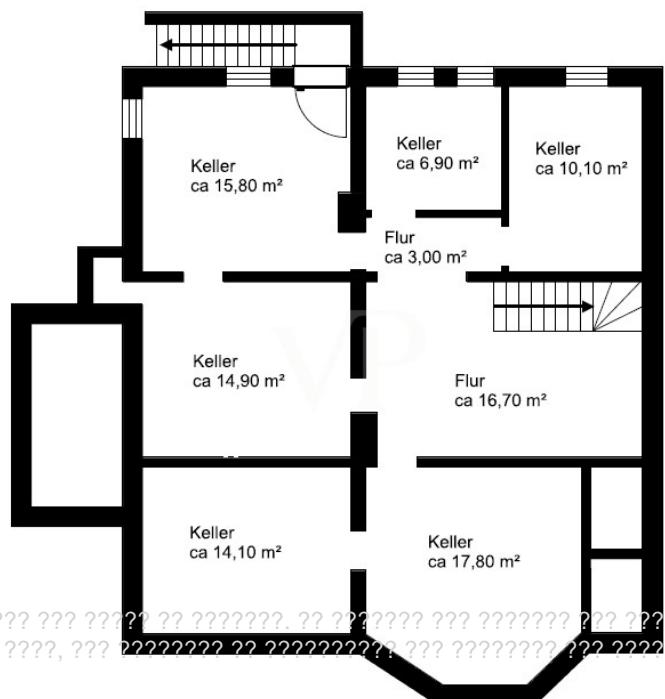
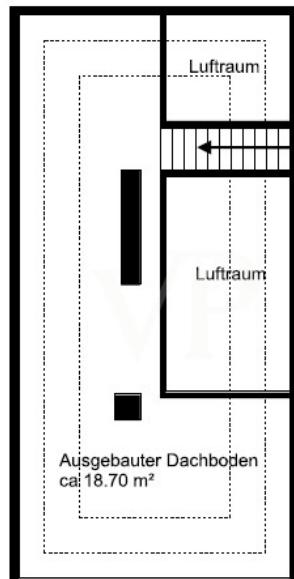
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???????? ?????: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

??????







???????? ?????: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

## ??? ????

Diese elegante Jugendstilvilla wurde 1913 erbaut und im Jahr 2012 aufwendig saniert. Sie ist denkmalgeschützt und besticht durch ihre architektonische Schönheit. Die großzügigen und hellen Räume im Inneren des Hauses werden Sie überzeugen. Die zahlreichen originalen Stilelemente wie Sprossenfenster, Holztreppe, Türen, Stuck und Dielenboden wurden fachgerecht restauriert oder erneuert und mit modernen Elementen sowie Einbauten geschmackvoll kombiniert. Das größte und exklusivste Haus im Ensemble befindet sich in einer ruhigen Wohnlage im Grünen und verfügt über einen idyllischen Garten mit schönen Außensitzplätzen auf einem 870 m<sup>2</sup> großen Eckgrundstück.

Die Villa begeistert auf den ersten Blick mit ihrer hochwertigen Ausstattung und einer einladenden Behaglichkeit. Das Erdgeschoss verfügt über eine große, moderne Wohnküche mit Zugang zum Terrassenbereich, ein helles Wohnzimmer mit einem gemütlichen Wintergarten und einem stilvollen Kachelofen sowie ein weiteres Zimmer mit Stuck, das durch eine Original-Holzschiebetür abgetrennt ist. Neben der großzügigen Eingangshalle finden Sie auf dieser Etage auch ein modernisiertes Gäste-WC und ein Gästezimmer, das sich auch perfekt als Büro eignet.

Über eine beeindruckende Holztreppe gelangen Sie in die Obergeschosse, wo Ihnen und Ihrer Familie im ersten Obergeschoss drei großzügig geschnittene Kinderzimmer zur Verfügung stehen. Jedes dieser Zimmer hat einen besonderen und individuellen Charme: Eines verfügt über einen separaten Ankleideraum, ein Anderes über einen großen Sonnenbalkon und das Erkerzimmer über eine Loggia. Diese Ebene bietet zudem ein helles, modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne.

Im zweiten Obergeschoss befindet sich neben zwei Ankleidebereichen ein großes Schlafzimmer mit Vollbad en Suite. Die freigelegten Holzbalken untermauern im gesamten (Eltern-)Bereich die Gemütlichkeit. Die beiden Bäder werden mit einer Fußbodenheizung erwärmt.

Die Galerie im Dachbereich ist ein weiteres Highlight des Hauses und bietet einen wunderschönen Ateliercharakter. Ob als Ruheoase, Büro oder Spielzimmer – hier werden Sie sich wohlfühlen!

Das Haus wird über eine Smart-Home Technologie bedient und verfügt selbstverständlich über einen Keller mit ausreichend Abstell- und Staumöglichkeiten sowie eine kleine Garage mit einem Stellplatz davor.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie. Wir versprechen Ihnen: Sie werden sich



VON POLL  
REAL ESTATE

verlieben!

???????? ?????: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

## ????????????? ??? ??????

- \* Sanierte und denkmalgeschützte Jugendstilvilla von 1913
- \* Repräsentatives Wohnen auf ca. 344 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Stilelemente wie Stuck, Holztüren, Sprossen- und Rundbogenfenster, Pitchpine und Holztreppe
- \* Eingangshalle mit imposantem Treppenaufgang
- \* Kachelofen im Wohnbereich
- \* Dach-Neueindeckung und Dämmung (2012)
- \* Dachbodenausbau (2012)
- \* Neue Heizung (2023)
- \* Überwiegend neue Fenster (2013)
- \* Neue Bäder (2012)
  
- \* Neue Elektrik (2012)
- \* Malerarbeiten innen und außen (2012)
- \* Smart-Home-Technologie
- \* Alarmanlage mit Aufschaltungsmöglichkeit

???????? ?????: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

??? ??? ??? ??????????

Der Stadtteil Fuhlsbüttel ist im Norden Hamburgs gelegen und erfreut sich seit Jahren wachsender Beliebtheit.

Diese atemberaubende Jugendstilvilla liegt in Toplage, direkt im Villenviertel am Wacholderpark und besticht durch eine hervorragende Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Umgebung, ebenso kleine privat geführte Geschäfte, Restaurants, Cafés und Ärzte. Weiterhin findet auf dem angrenzenden Marktplatz 2x wöchentlich ein Wochenmarkt mit einem großen Angebot an regionalen Produkten statt. Zu ausgiebigen Shoppingtouren lädt das nahegelegene AEZ ein.

Kitas, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls in naher Umgebung.

Für erholsame Spaziergänge und Radtouren steht Ihnen der Alsterwanderweg am Alsterlauf zur Verfügung. Hier können Sie Ihre Freizeit in der Natur abwechslungsreich gestalten. Weiterhin ist für Freizeitsportler im Verein Alstereck, dem Uhlenhorster Hockey- und Tennisclub sowie im Golfclub Treudelberg ein umfangreiches Angebot vorhanden.

Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die U-Bahnhaltestelle "Fuhlsbüttel" ist fußläufig erreichbar. Die Fahrtzeit mit der U1 in die Hamburger Innenstadt, zum Jungfernstieg, beträgt 20 Minuten. Den Hamburger Flughafen sowie der Autobahnzubringer zur A7 erreichen Sie ebenfalls in wenigen Autominuten.

???????? ?????: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

## ????? ????????????

**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.

???????? ?????: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Sandra Husemann

---

Poppenbütteler Weg 191a, 22399 Hamburg

Tel.: +49 40 - 53 32 73 59 0

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

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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