

Hamburg - Othmarschen

Kenner der Stadt wissen die feinen Unterschiede zu schätzen

Codice oggetto: 26132037



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 3.500.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 407 m² • VANI: 16 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.454 m²

Codice oggetto: 26132037 - 22605 Hamburg - Othmarschen

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26132037 - 22605 Hamburg - Othmarschen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26132037
Superficie netta	ca. 407 m ²
Tipologia tetto	mansarda
Vani	16
Bagni	7
Anno di costruzione	1903
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	3.500.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2010
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 135 m ²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26132037 - 22605 Hamburg - Othmarschen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale pesante
Certificazione energetica valido fino a	11.03.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	154.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1903

Codice oggetto: 26132037 - 22605 Hamburg - Othmarschen

La proprietà



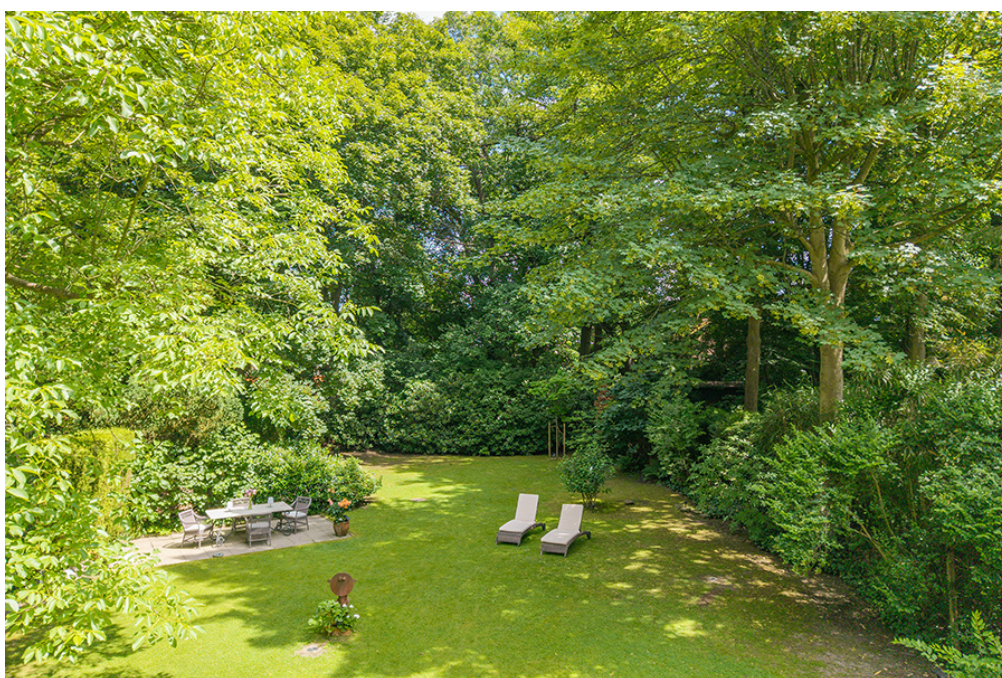
Codice oggetto: 26132037 - 22605 Hamburg - Othmarschen

La proprietà



Codice oggetto: 26132037 - 22605 Hamburg - Othmarschen

La proprietà



Codice oggetto: 26132037 - 22605 Hamburg - Othmarschen

La proprietà



Codice oggetto: 26132037 - 22605 Hamburg - Othmarschen

La proprietà



Codice oggetto: 26132037 - 22605 Hamburg - Othmarschen

La proprietà



Codice oggetto: 26132037 - 22605 Hamburg - Othmarschen

La proprietà



Codice oggetto: 26132037 - 22605 Hamburg - Othmarschen

La proprietà



Codice oggetto: 26132037 - 22605 Hamburg - Othmarschen

La proprietà



Codice oggetto: 26132037 - 22605 Hamburg - Othmarschen

La proprietà



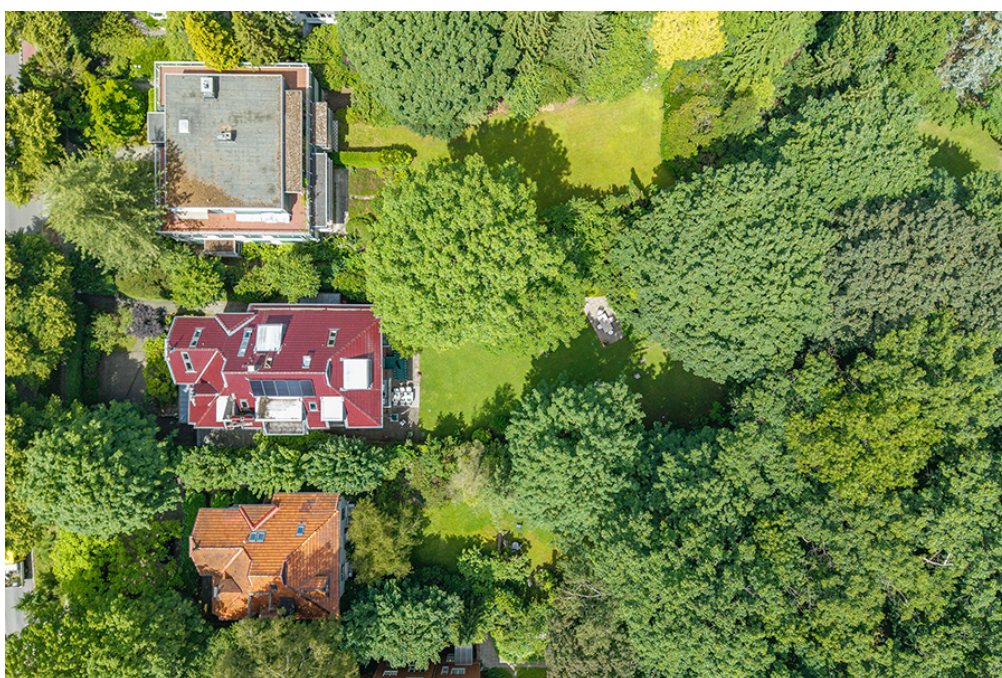
Codice oggetto: 26132037 - 22605 Hamburg - Othmarschen

La proprietà



Codice oggetto: 26132037 - 22605 Hamburg - Othmarschen

La proprietà



Codice oggetto: 26132037 - 22605 Hamburg - Othmarschen

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26132037 - 22605 Hamburg - Othmarschen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26132037 - 22605 Hamburg - Othmarschen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26132037 - 22605 Hamburg - Othmarschen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sandra Lundt

Blankeneser Bahnhofstraße 50, 22587 Hamburg

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

E-Mail: hamburg.elbvororte@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com