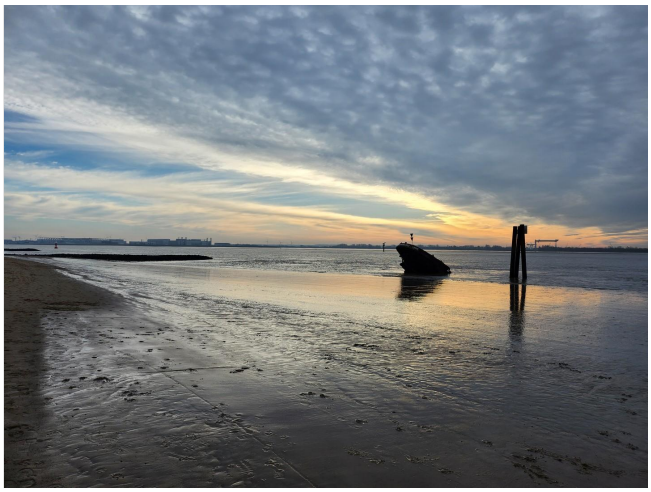
Exposé

Villa in Hamburg

Secret Sale: Saniertes Traumhaus in beliebter Villenstraße courtagefrei



Objekt-Nr. OM-296163

Villa

Verkauf: **3.495.000 €**

22587 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.780,00 m²	Zustand	saniert
Etagen	4	Schlafzimmer	7
Zimmer	13,00	Badezimmer	5
Wohnfläche	354,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einer der beliebtesten Villenstraßen Blankeneses bieten sich Ihnen die seltene Gelegenheit, ein Traumhaus direkt vom Eigentümer zu erwerben. Die Jugendstilvilla aus dem Jahr 1905 wurde in den 1990ern saniert und in den vergangenen zehn Jahren fortlaufend mit tiefgreifenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen liebevoll weiterentwickelt.

Das 354 qm umfassende Haus steht auf einem herrlichen, 1.780 qm großen Grundstück mit imposanten Waldbäumen und ist dennoch hell und sonnig. Man könnte sagen, dass das Grundstück auf dem Gipfel von Blankenese liegt: Hier ist am meisten Licht und, wenn es mal schneit, auch der meiste Schnee.

Das Haus bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Falls Sie eine große Familie haben, finden Sie mehr als genug Platz für all Ihre Wünsche und Träume. Sollten Sie Wohnen und Arbeiten in Einklang bringen wollen, bieten die derzeit getrennten Wohnungen die optimale Mischung aus Distanz und Nähe. Gleiches gilt natürlich auch für die Nutzung als Mehrgenerationenhaus. Und natürlich haben Sie die Möglichkeit, über die Vermietung einer der beiden Wohneinheiten erhebliche Mieteinnahmen zu erzielen.

Eine Sonnenterrasse nach Süden hin lädt Sie morgens schon ein, das Frühstück im Freien zu genießen sowie noch abends Sonne zu tanken. Auch die zweite Terrasse im nach Norden ausgerichteten Garten und der große Balkon im Obergeschoss erhalten über die Nachbargrundstücke viel Sonne und laden Sie ein, im Rauschen der Waldbäume die Seele baumeln zu lassen.

Von der neu gestalteten Terrasse über durchgängig neue Heizkörper bis hin zum abgeschliffenen Parkett ist alles für Sie vorbereitet. Einziehen und wohlfühlen ist das Motto!

Ihr Wohntraum wird auf insgesamt vier Etagen Realität: Von der ruhigen Straße aus betreten Sie über die in der Coronazeit neu gepflasterte Einfahrt das Treppenhaus. Hier haben Sie wahlweise Zugang zur unteren Wohneinheit bestehend aus dem Erdgeschoss und Gartengeschoss (ebenerdiger Zugang zum Garten dank Hanglage), können über die Treppe in den Keller oder zur zweiten Wohneinheit im OG und DG gehen. Der Keller bietet ein besonderes Highlight: Im Souterrain befindet sich ein separiertes, helles Gästezimmer mit eigenem Bad, das durch eine eigene Eingangstür aus dem Treppenhaus heraus zu betreten ist.

Die Wohneinheit im Erdgeschoss und Gartengeschoss bezaubert Sie mit 198 qm Fläche. Drei Schlafzimmer, die an die Terrasse angrenzende Küche mit komplett zu öffnender Glasfront sowie der Wintergarten mit Zugang zur gerade neu gemachten Terrasse im Garten sind hier hervorzuheben. Der offene Wohn- und Essbereich ist das Herz des Hauses: Aufwändige Stuckarbeiten, der wohlige Kamin und das 2023 abgeschliffene Parkett repräsentieren Jugendstil-Charme par excellence. Zwei der Schlafzimmer haben je ein in den letzten Jahren modernisiertes Bad en suite.

Die zweite Wohneinheit im OG und DG ist lichtdurchflutet. Große Fensterfronten zur Südseite hin lassen selbst den winterlichen Hamburger Hochnebel lichtvoll erscheinen. Die 154 qm sind perfekt geschnitten und bieten im DG drei Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer. Die erste Etage besticht durch einen offenen Wohn- und Essbereich, der sich großzügig erstreckt und natürlich auch Parkett und Stuck zum Strahlen bringt. Vom Wohnzimmer und der Küche aus kann man den rückseitigen Balkon betreten, der auf die komplette Breite des Hauses hin genug Raum für viele Gäste und gemütliche Grillabende bietet. Das DG entfaltet mit Dachschrägen, Erkern und freigelegten Balken noch einmal eine ganz andere Facette der Wohlfühloase.

Ausstattung

Einige Highlights

>> Leben im Grünen mit wundervollem Baumbestand

>> Zentrale Lage und trotzdem in absoluter Ruhe wohnen

>> Der Alltag kann komplett fußläufig bewältigt werden

>> Jugendstil aber saniert und liebevoll modernisiert

>> Zwei Stellplätze

>> Flexible Nutzung der zwei Wohneinheiten

>> Zwei Terrassen am Haus, eine Terrasse im Garten plus ein Balkon im OG

>> Wintergarten

>> Zwei Vollbäder und zwei Duschbäder

>> Kamin

>> Zwei Gartenhütten plus ein Gewächshaus

>> Küche mit hochwertigen Einbaugeräten von Neff und Bosch

>> ...

Fußboden:
Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

[1] Das Objekt wird courtagefrei direkt vom Eigentümer verkauft.

[2] Bitte KEINE Anfragen von Maklern.

[3] Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen und ohne Gewähr.

[4] Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir im ersten Schritt eine gewisse Diskretion walten lassen.

[5] Besichtigung gerne an den Wochenenden nach Absprache.

Lage

Von der beliebten Villenstraße aus erreichen Sie in 7 bis 10 Minuten zu Fuß den S-Bahnhof sowie das Zentrum von Blankenese mit dem Marktplatz und allem, was man zum Leben braucht. Die Blankeneser nennen es liebevoll „das Dorf“, und vom Facharzt über erstklassige Gastronomie bis zu Drogerie- und Supermärkten finden Sie hier alles, was Sie zum guten Leben brauchen. Alle Schulformen sind ebenfalls zu Fuß in 10 bis 15 Minuten erreichbar. Nicht viel länger brauchen Sie zum Treppenviertel und dem schönsten Teil des Elbstrandes. Sollten Sie gerne joggen oder Spaziergänge machen, wird es Sie immer wieder „runter zur Elbe“ ziehen – und natürlich haben Sie auch den herrlichen Goßlerspark einen Steinwurf entfernt, der nicht nur Hundeliebhaber in seinen Bann zieht.

Mit der S1 erreichen Sie vom Bahnhof Blankenese aus ohne Umsteigen den Bahnhof Altona, die Landungsbrücken, den Jungfernstieg, den Hauptbahnhof und den Flughafen. Besser geht es nicht. Und über die Elbchaussee sind Sie ruckzuck am Autobahnanschluss der A7.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	207,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie