

Stilvoll und klassisch schön - Erfüllen Sie sich einen Traum in
Adresslage von Hamburg-Ohlstedt

Preise & Kosten

Kaufpreis	Kaufpreis auf Anfrage
Garagen	2



Objektbeschreibung

Vielleicht geht es Ihnen wie uns? Sie stehen vor dieser Rotklinkervilla in bester Lage und denken: „Einfach nur ein Traum“. Ein Eindruck, der sich bei näherem Hinsehen mit Sicherheit bestätigen wird. Das beginnt schon mit der großzügigen Grundstücksgröße, dem alten Baumbestand und der hochwertigen Granitpflasterung im Vorgarten. Beim Betreten des Hauses mit den dekorativen Fensterläden bemerkt man außerdem, dass eine Vielzahl der typischen Stilelemente aus der damaligen Zeit erhalten geblieben sind. Zu erwähnen sind diesbezüglich etwa der verglaste Raumteiler im Bereich des Windfangs, die hölzernen Innentüren mit Glaseinsätzen oder das dezent verzierte Treppengeländer ins Obergeschoss. In allen Räumen sorgt zudem der warme Farbton der Holzböden für eine gemütliche Atmosphäre. Besonders schön ist dabei das edle Fischgrätparkett im Wohn- und Esszimmer. Beide Räume beeindrucken durch die altbautypische Deckenhöhe und die original erhaltene Verbindungstür.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	189 m ²
Grundstücksfläche	1.396 m ²
Zimmer	7
Balkone	2
Terrassen	1
Baujahr	1920

Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja
Wintergarten	Ja

Der Altbaucharme der Immobilie ist sicher auch deshalb nahezu vollständig erhalten geblieben, weil die Holzfenster natürlich erneuert wurden, aber glücklicherweise die ursprüngliche Unterteilung unverändert geblieben ist. Eine größere, jedoch positive Veränderung haben die bisherigen Eigentümer an der Rückseite des Hauses vorgenommen. Dort wurde im Erdgeschoss angebaut. Als Ergebnis entstand ein großes Arbeits- oder Gästezimmer mit Blick in den Garten und ein lichtdurchfluteter Wintergarten, der die Küche perfekt erweitert. Hier befindet sich nun ein zusätzlicher Essbereich. Dort können Sie schon beim Frühstückskaffee die ersten Sonnenstrahlen genießen oder den Abend bei einem Glas Wein auf der vorgelagerten und überdachten Terrasse ausklingen lassen. Durch die Kombination mit dem Essplatz und der Terrasse, bietet sich die hochwertige und mit Miele-Geräten ausgestattete Küche auch zum gemeinsamen Kochen mit Freunden oder der Familie an. Doch schauen wir noch genauer in den großen Garten hinter dem Haus.

Sie finden dadurch zu jeder Tageszeit ein sonniges oder schattiges Plätzchen und wenn es richtig warm wird, sorgt der vorhandene Pool für eine willkommene Abkühlung. Zurück im Haus, geht es über den gut möblierbaren Flur mit dem angrenzenden Gäste-WC ins bereits erwähnte wunderschöne Treppenhaus und nach oben.

Auch auf dieser Etage können Sie sich über die bestens erhaltenen Dielenböden freuen und über die hervorragende Aufteilung der Räume. So sind drei sehr gut nutzbare Schlaf- oder Kinderzimmer vorhanden. Zwei zeitlos gestaltete Bäder, eines mit Dusche und eines mit Dusche und Wanne, sorgen dafür, dass es bei der morgendlichen „Rush-Hour“ nicht zu längeren Verzögerungen für die Badnutzer kommt. Vorfreude auf den Sommer empfindet man auch auf dieser Etage, denn bald kann man wieder den Balkon nach vorne oder die Dachterrasse an der Rückseite für ein entspanntes Sonnenbad nutzen.

Noch mehr Raum gibt es auf der dritten Ebene unter dem Dach, die jedoch nicht in die oben genannte Wohnfläche eingerechnet wurde und Ihnen somit zusätzlich zur Verfügung steht.

Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Endenergiebedarf	105,5
Baujahr lt. Energieausweis	1920
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	Gas

Gleichzeitig wurde durch eine durchdachte Schranklösung sehr viel Stauraum und quasi ein begehrter Kleiderschrank geschaffen. Platz in Hülle und Fülle steht zudem im Vollkeller des Hauses zur Verfügung. Dort befindet sich außerdem ein Gästezimmer und die Gasbrennwertheizung von Buderus. Praktisch ist der Kelleraußenzugang. Somit müssen schmutzige Gartengeräte nicht durch die Wohnräume getragen werden. Für Fahrräder, Rasenmäher und sonstige Utensilien sind zusätzlich zwei Schuppen auf dem Grundstück vorhanden und Ihr Auto steht sicher in der Doppelgarage mit elektrischem Tor. Da dieser Immobilienklassiker ganz typisch für Wohldorf-Ohlstedt ist, ist er Teil eines Erhaltungsbereichs. Nutzen Sie die Gelegenheit und erfüllen Sie sich den Traum von einer stilechten Rotklinkervilla in einer der besten Lagen der Walddörfer. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und versorgen Sie gerne mit weiteren Informationen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Lage

Die Ruhe und Natur genießen und dennoch alles schnell erreichen. Beides bietet Ihnen Hamburg-Ohlstedt. Diese klassische Hamburger Kaffeemühle im typischen Stil der Walddörfer, liegt in einer der exklusivsten Straßen des Stadtteils und ist herrlich grün umrahmt.

Nur rund zehn Minuten benötigen Sie zu Fuß bis zum U-Bahnhof Ohlstedt. Von dort fährt die U1 in 35 Minuten in die Hamburger City. Außerdem steht Ihnen eine Busverbindung nach Poppenbüttel zur Verfügung. Direkt vor Ort gibt es mehrere Kitas, einen Waldkindergarten, eine Grundschule sowie ein Gymnasium mit bilingualen Fachangeboten. Und auch zur Rudolf-Steiner-Schule oder zur Stadtteilschule in Bergstedt haben es die Schüler nicht weit.

Bei den Einkaufsmöglichkeiten können Sie zwischen den Geschäften in Hoisdüppel, Duvenstedt und Volksdorf wählen oder das naheliegende, über Hamburg hinaus bekannte, Alstertaler-Einkaufszentrum ansteuern. Dienstags und freitags lädt außerdem der Ohlstedter Wochenmarkt mit seinem bunten Angebot zum Bummeln und Klönen ein.

Kaum aus der Tür, sind Sie in der herrlichen Natur und können die riesigen Waldflächen und die malerischen Teiche und Bäche in vollen Zügen genießen. Und auch die kleinen Bewohner sind hier in ihrem Element und spielen mit Klassenkameraden oder Nachbarskindern in der schönen Umgebung Ihres vielleicht zukünftigen Zuhauses. Aktive Sportler freuen sich zudem über das breite Kursangebot des Duwo 08 oder die herrlichen Golfplätze im direkten Umkreis..

Ausstattung

Sonstiges

*** WICHTIG *** Bitte geben Sie bei einer Kontaktaufnahme neben Ihrem Namen unbedingt Ihre komplette PRIVATE POSTANSCHRIFT an, da wir Ihre Anfrage ansonsten nicht beantworten können. Herzlichen Dank!
Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass die hier gemachten Angebotsangaben, die uns ausschließlich vom Auftraggeber oder von Dritten übermittelt wurden, richtig sind..

Ansprechpartner

Björn Brünner

Am Bredenbek 8
22397 Hamburg

Zentrale 040 50099918