

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hamburg

**BESICHTGG Sa. 28.12.24, ab 13Uhr Norddeutsches  
Understatement: modernisierte Stadtvilla, S/W-Garten**



Objekt-Nr. **OM-320643**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **3.200.000 €**

Ansprechpartner:

Familie

Mobil: 0172 4055095

22087 Hamburg

Hamburg

Deutschland

Baujahr	1897	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	340,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	11,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	320,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Besichtigung auch zwischen den Feiertagen, zB. Sa 28.12.-13bis14 Uhr und nach telefonischer Verabredung

HH-City südlich von Uhlenhorst - zwischen St. Georg und Eilbektal.

Zeitgemäßes Wohnen und Arbeiten in großzügiger Gründerzeit-Stadtvilla

auf ca. 332 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche in 22087 Hamburg

- hochwertig restauriert und energetisch modernisiert,
- sofort bezugsfertig. Garten nach Süd-West gelegen.
- Lift ist möglich - dann barrierefrei mit rollstuhlgerechtem Eingang
- Einliegerwohnung möglich: 2-3 Zi., ca. 82m<sup>2</sup> für Au-pair, Pfleger.in, etc. mit Vollbad, Pantryküche im Dachgeschoss

Kaufpreis 3,2 Mio. € Verhandlungsbasis - courtagefrei für die Kaufenden.

Die Grunderwerbssteuer in Höhe von 5,5% des Kaufpreises sowie die Notar- und Grundbuchkosten (ca. 2,2%) tragen allein die Käufer.

Wohn- und Nutzfläche gesamt ca. 332 m<sup>2</sup>:

- Souterrain mit separatem Eingang, ca. 84 m<sup>2</sup> mit Praxisraum, Werkstatt, Technikraum und Waschküche etc.
- Beletage ca. 85 m<sup>2</sup> mit Veranda und Ausgang zum Garten
- Obergeschoss ca. 81 m<sup>2</sup> mit zwei Balkonen
- 2. Obergeschoss ca. 82 m<sup>2</sup> mit Zweit-Küche
- 1 Dachboden ca. 12 m<sup>2</sup>

12 Zimmer, davon 7-8 mögliche Schlafzimmer

1 geschlossene, beheizbare Veranda mit Treppe zum Garten

3 Bäder mit WC,

1 separates WC

3 Küchen

2 Balkone

Großer Garten auf der straßenabgewandten Seite nach Süd-West mit Terrasse und Gartenhaus.

Der Energieausweis zeigt Folgendes: B, 105,99kWh/(m<sup>2</sup>.a), BJ 1897, Anlagenjahr 2013, Gas, D

## Ausstattung

BESICHTIGUNG am 14.12.24 ab 13 - auch am Wochenende nach telefonischer Vereinbarung möglich, erreichbar unter Mobil 0172 4055 095

Sie und Ihre Kinder werden dieses Haus lieben: Von außen gibt es Anklänge an die Welt Harry Potters, von innen ganz viel Platz für die Familie und auch für das Home Office.

Im Zuge der gründerzeitlichen Besiedelung wurde die Umgebung des Hauses kurz vor der letzten Jahrhundertwende erschlossen und mit großzügigen Villen bebaut. Das Haus selbst stammt aus dem Jahr 1897. Dies war die Zeit des Historismus, wobei diese Stadtvilla – zusammen mit einigen Nachbarhäusern – durchaus etwas Besonderes darstellt. Während die meisten Häuser damals im neoklassizistischen oder neobarocken Stil mit einer Putzfassade errichtet wurden, hat dieses Haus eine dunkelrote Backsteinfassade mit Stilelementen der norddeutschen Backsteingotik und der Romanik. Zurückzuführen ist dies auf den in Norddeutschland damals sehr populären Architekten und Baumeister Conrad Wilhelm Hase (1818-1902), der die Baukunst im 19. Jahrhundert stark geprägt hat. Er hatte eine Vielzahl von Schülern, die eine ganze Menge von Wohn- und Gewerbegebäuden, aber auch gelungene Kirchenbauten geschaffen haben, so z.B. die nahe am Kuhmühlenteich gelegene, von Johannes Otzen entworfene neugotische St. Gertrud-Kirche. Für diesen Baustil hat die Architekturnachwelt recht kreativ den Namen „Hasik“ gefunden. Die Villa ist deshalb nicht etwa im Jugendstil gebaut, wie mittlerweile von fast jedem Gründerzeitbau behauptet wird, auch nicht im Neoklassizismus oder Neobarock, sondern im Hasik. Dieser Stil vermittelt den Charme alter nordeuropäischer oder auch englischer Städte und ist gerade in letzter Zeit wieder auf Wohlwollen und Interesse getroffen.

Distanz zum Flughafen (km) 8,16

Dist. Fernbahnhof (km) 1,24

Dist. Autobahn (km) 2,75

Dist. U-Bahn (km) 0,19

Dist. Bus (km) 0,29

Dist. Kindergarten (km) 0,35

Dist. Grundschule (km) 0,43

Dist. Realschule (km) 1,03

Dist. Gymnasium (km) 0,58

Dist. Zentrum (km) 2,38

Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km) 0,84 Papenhuder Str, Hofweg, Mundsburg, etc

Distanz Gaststätten (km) 0,26

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

Die Stadtvilla ist, wie dies für Hamburg im innerstädtischen Bereich typisch ist, in geschlossener Bauweise gebaut. Der hierdurch von der Straße völlig abgeschirmte Garten hinter dem Haus reicht nach Westen, ist sonnenbeschienen und grenzt an einen großen Garten mit Wohnhaus. Die Gartenseite auch der Nachbarhäuser ist durchgrünt und von Bebauung freigehalten. In Richtung Südwesten befindet sich ein kleiner Park.

Der Garten weist durch eine Fläche von 225 m<sup>2</sup> eine angenehme Größe auf. Er ist gut nutzbar, ohne zu viel Arbeit zu machen.

Die Villa TILIA liegt im Stadtteil Hohenfelde auf der östlichen Alsterseite. Der Stadtteil gehört zu den in Hamburg sehr beliebten citynahen Gründerzeitvierteln rund um die Außenalster, an die er im Westen direkt angrenzt.

Hohenfelde ist ein sehr kleiner Stadtteil mit nur rund 10.000 Einwohnern. Über die Jahrhunderte war Hohenfelde ein ländliches Gebiet mit Weiden und Wassermühlen. Ab 1850 wurde das Gelände trockengelegt. Erst seit 1894 gehört Hohenfelde zu Hamburg und entwickelte sich schnell zu einem der wohlhabendsten Hamburger Stadtteile. Hiervon zeugen die im Norden und Westen des Stadtteils noch erhaltenen charmanten Stadthäuser und Villen, zu denen auch das hier angebotene Objekt zählt. Allerdings blieb Hohenfelde, anders als die meisten Gründerzeitviertel auf der Westseite der Außenalster, vom Zweiten Weltkrieg nicht verschont. Im südlichen Bereich dominiert deshalb die Nachkriegsbebauung. Hohenfelde ist seither bunter und durchmischer als zum Beispiel Rotherbaum oder Eppendorf, auch Gewerbe und Handel sind gut vertreten.

Die zum Verkauf anstehende Villa liegt im nördlichen Bereich des Stadtviertels, das noch durchweg gründerzeitlich geprägt und dem Wohnen vorbehalten ist. Zum Kuhmühlenteich, von dessen Ufer man einen wunderbaren Blick auf die stadtbildprägende neugotische Sankt-Gertrud-Kirche hat, sind es rund 150

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	106,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



2020 modernisiert

# Exposé - Galerie



Planzeichnung 1896