

Historische Villa mit Südgrundstück in Hamburg-Nienstedten

22587 Hamburg / Nienstedten, Villa zum Kauf

Objekt ID: SF-256



Wohnfläche ca.: **270 m²** - Zimmer: **8**



Historische Villa mit Südgrundstück in Hamburg-Nienstedten

Objekt ID	SF-256
Objekttypen	Haus, Villa
Adresse	22587 Hamburg / Nienstedten
Wohnfläche ca.	270 m²
Grundstück ca.	1.018 m²
Nutzfläche ca.	120 m²
Zimmer	8
Badezimmer	2
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1897
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Dusche, Einbauküche, Garage, Gartennutzung, Gäste-WC, Kamin, Massivbauweise, Tageslichtbad, Teilunterkellert, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3 % inkl. MwSt.



Objektbeschreibung

Die Villa wurde um die Jahrhundertwende auf einem ca. 1.018 m² großen Grundstück errichtet.

Im Zusammenspiel mit großzügigen Räumen, einer verzierten Außen-Holzverkleidung und einer hellen Putzfassade ergibt sich der außergewöhnliche Charakter dieser Villa.

Mittelpunkt der Immobilie ist der große, offen gestaltete Wohn- und Essbereich - abtrennbar durch eine Schiebetür. Während er im Winter dazu einlädt, sich gemütlich vor dem knisternden Kaminfeuer zu versammeln, kann im Sommer die Terrassentür geöffnet werden. Das Leben verlagert sich dann in den weitläufigen, von dichten Bäumen und Sträuchern umgebenen Garten.

Die Raumaufteilung ist weitsichtig gelöst, sie entzerzt das Familienleben: Das Erdgeschoss dient dem Zusammensein, das Obergeschoss steht den Eltern und Kindern oder Ihren Gästen zur Verfügung, und das ausgebauten Dach dient als Ruheoase oder Lesecke.

Rundum ein Haus, das durch geschickte handwerkliche Hände seinen ursprünglichen Jahrhundert-Charme wieder in neuem Glanz erscheinen lassen möchte.

Gut zu wissen: Die Immobilie steht nicht unter Denkmalschutz.

Ausstattung

Folgende Ausstattungsmerkmale möchten wir hervorheben:

- Deckenhöhe im Erdgeschoss ca. 3,40 m / im Obergeschoss ca. 3,20 m
- Fischgrätparkett im Erdgeschoss / im Obergeschoss Holzdielen
- Kaminofen
- Stuckelemente
- Balkon
- Erhöhte Sonnenterrasse
- Garten mit Südausrichtung
- Garage (2004)
- Einbau einer Gaube (2004)
- Teilkeller
- Größtenteils doppeltverglaste Holzfenster, vereinzelt einfachverglaste Fenster sowie Kunststofffenster

Die Beheizung erfolgt durch eine Junkers Gaszentralheizung (Baujahr 2003). Die CO² Treibhausgasemission beträgt 94 kg/(m²a). Für die Warmwasseraufbereitung dienen Durchlauferhitzer.

Sonstiges

Das Exposé dient Ihrer Erstinformation. Gern stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie für einen gemeinsamen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Der Makler-Vertrag mit uns (Schulze & Filges Immobilien) kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Die Käuferprovision beträgt 3 % vom Kaufpreis inkl. MwSt. Die Käuferprovision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Schulze & Filges Immobilien GbR hat einen ebenfalls provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt und von uns selbst nicht überprüft wurden. Bei aller Sorgfalt übernehmen wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Insbesondere die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn- und Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine eigene Wohnflächenberechnung kontrolliert worden. Alle Angaben zum Baujahr sind nicht durch eine Einsicht in die Bauakte überprüft worden. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

** Sie spielen ebenfalls mit dem Gedanken, Ihre Wohnung oder Ihr Haus zu verkaufen? Wir stehen Ihnen gern für ein persönliches Kennenlorgespräch und für eine Wertermittlung zur Verfügung - sprechen Sie uns hierzu an. Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 040 - 414 313 755 **

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	17.05.2033
Baujahr lt. Energieausweis	1897
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	390,00 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	H



Lage

NIENSTEDTEN - EINER DER SCHÖNSTEN STADTTTEILE

Zwischen Othmarschen und Blankenese reiht sich Nienstedten in die Kette der noblen Hamburger Elbvororte harmonisch ein. Schmucke Häuser, herrschaftliche Villen und moderne Immobilien reihen sich aneinander und sind durchzogen von attraktiven Grünflächen und altem Baumbestand. Wer hier wohnt, schätzt die grüne Umgebung, die Elbe, den hohen Freizeitwert bei gleichermaßen exzellent ausgeprägter Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung.

NÄHE ZUR ELBE

Nienstedten begeistert aber vor allem mit seinem Flair. Das abwechslungsreiche Elbufer lädt zu langen Spaziergängen mit Blick auf den Sonnenuntergang, die Segelschiffe des Mühlenberger Segel-Clubs oder der vorbeifahrenden Schiffe ein. Die Sandstrände vermitteln im Sommer ein schönes Urlaubsgefühl und die Elbwiesen, der Hirschpark oder der Jenischpark sind grüne Oasen ganz in der Nähe.

AUSGEZEICHNETE INFRASTRUKTUR

Die Bundesstraße B431 sowie die Elbchaussee sichern eine rasche Anbindung in die Hamburger Innenstadt. Zudem sorgt die S-Bahn mit den Linien S1 und S11 ab Bahnhof Hamburg-Blankenese oder Bahnhof Hochkamp genauso wie verschiedene Buslinien für lokale Mobilität.

Zwei Gymnasien und eine Stadtteilschule im benachbarten Blankenese gewährleisten die Schulbildung bis zum Abitur. Der in wenigen Minuten zu erreichende Ortskern bietet Ihnen ein breites Spektrum an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Banken. Zudem überzeugen die Wochenmärkte mit einem umfangreichen regionalen Produktangebot.





Außenansicht

