

Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

# Villa im Bauhausstil: energieeffizient, elegant und großzügig

Objektnummer: 24101027



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 1.790.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 320 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.482 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24101027 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24101027 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24101027	Kaufpreis	1.790.000 EUR
Wohnfläche	ca. 320 m <sup>2</sup>	Haus	Villa
Zimmer	6	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 15 m <sup>2</sup>
Baujahr	2008	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24101027 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergieverbrauch	21.83 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.07.2034	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Elektro		

Objektnummer: 24101027 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101027 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101027 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101027 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24101027 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101027 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101027 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101027 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101027 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101027 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101027 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101027 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

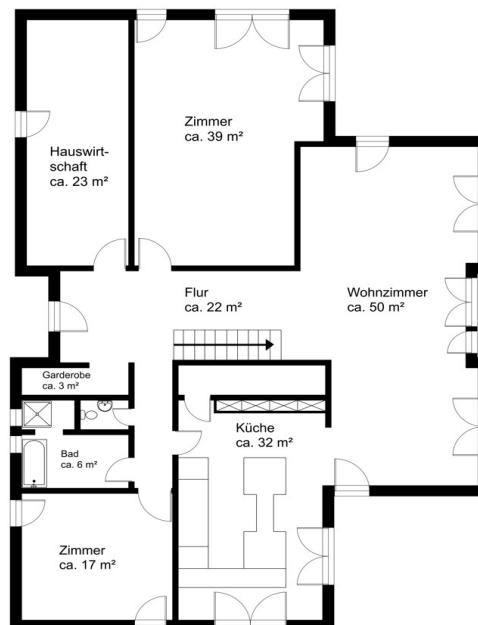
## Die Immobilie

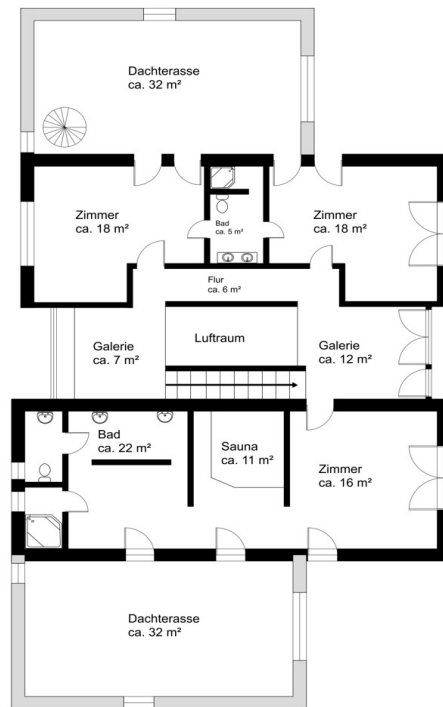




Objektnummer: 24101027 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24101027 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie ist ein Highlight für alle, die das Besondere suchen und sich von nichts anderem beeindrucken lassen. Ein energieeffizientes Einfamilienhaus im Bauhausstil, das höchsten Ansprüchen an Komfort gerecht wird, steht zum Verkauf! Die Villa wurde unter Verwendung modernster Technologien und Materialien erbaut und besticht durch ihre erstklassige Ausstattung sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Das Erdgeschoss überzeugt mit weitläufigen und lichtdurchfluteten Wohnräumen, einer offenen Küche mit ansprechenden Einbauten, Miele-Markengeräten und einem modernen Küchenblock. Selbstverständlich wurde auch an einen separaten Trakt für Gäste mit eigenem Bad und an ein Home-Office gedacht. Der imposante Treppenaufgang ins Obergeschoss mit Galerie ist das Herzstück des Hauses und trennt im Obergeschoss optisch den Eltern- vom Kinderbereich. Alle Schlafräume haben selbstverständlich Zutritt zu den jeweiligen sonnigen Dachterrassen. Zwei Designer-Bäder sind im Obergeschoss ebenfalls vorhanden und vereinen Komfort mit Privatsphäre. Bodentiefe Fenster mit elektrischen, innenliegenden Jalousien lassen sich bequem per Knopfdruck regeln und sorgen für optimalen Sonnen- und Sichtschutz. Der hochwertige Holzdielenboden aus brasilianischem Kristalleichenholz schafft eine besondere Wohlfühlatmosphäre – auf beiden Ebenen! Selbstverständlich ist auch eine individuelle Regelung der Fußbodenheizung in jedem Raum möglich. Der Außenbereich dieser Villa besteht aus zwei Terrassen, einem schönen Gartenbereich mit altem Baumbestand und modernen Sichtschutzelementen sowie zwei Außenstellplätzen und einer Garage. Die Lage des Anwesens auf einer Anhöhe unterstreicht dessen beeindruckenden Charme. Die komfortable Zufahrt sowie eine beheizbare Auffahrt wird gemeinsam mit dem hinteren Nachbarn genutzt. Von der Straße aus ist diese Immobilie idealerweise uneinsehbar. Überzeugen Sie sich gern bei einer persönlichen Besichtigung - hier erwartet Sie Ihr neues Zuhause!

Objektnummer: 24101027 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## Ausstattung und Details

- \* Niedrigenergiehaus in massiver Bauweise
- \* Erdwärmepumpe
- \* Be- und Entlüftungsanlage + Wärmerückgewinnung + Kühlung
- \* Fußbodenheizung im gesamten Haus (dient an heißen Tagen auch zur Kühlung)
- \* Massivholzdielen / brasilianische Kristalleiche (Wohn-/Schlafräume, Diele, Galerie und Flure)
- \* Design-Küche mit Mittelblock inkl. Einbaugeräten von Miele
- \* Bäder mit bodentiefen Rainshower-Duschen, Designobjekten, separaten WCs
- \* Masterbad zusätzlich mit freistehender Whirlpool-Badewanne
- \* Sauna im Elternbereich
- \* Bodentiefe Holz-/Alufenster mit elektrischen, innenliegenden Jalousien
- \* Innentüren mit innenliegenden Scharnieren und Schattenfugen
- \* Bussystem mit Schalterabdeckungen von Gira in Glasdesign
- \* KNX-Lichtsystem mit verschiedenen Stimmungsszenarien
- \* Zentrale Staubsaugeranlage
- \* Gaskamin (mit Gasflasche)
- \* Große Außenterrasse aus strapazierfähigem Hartholz „Ipe Lapacho“
- \* Zwei große Dachterrassen (Ost- sowie West-Ausrichtung, auch Holzbelag)
- \* Kleinbrunnenanlage für die Gartenbewässerung
- \* LED-Außenbeleuchtungssystem
- \* Garage und zwei Außenstellplätze
- \* Zufahrt mit elektrischer Toranlage, beheizbare Auffahrt

**Objektnummer: 24101027 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in der exklusiven Wohngegend von Lemsahl-Mellingstedt in fustsläufiger Nähe zum Alsterlauf und zum Alsterwanderweg. Die Nachbarschaftsbebauung ist von hochwertigen Immobilien auf großzügigen Grundstücken geprägt. Lemsahl-Mellingstedt liegt im Nord-Osten der Hansestadt Hamburg und gehört zu den beliebtesten Stadtteilen des Alstertals. Viele Wälder und Grünflächen sowie der Alsterwanderweg laden zum Wandern, Joggen, Fahrradfahren und Entspannen ein. Die Naturschutzgebiete Wittmoor, Rodenbeker Quellental oder der Wohldorfer Wald befinden sich alle in direkter Umgebung und bieten allesamt hervorragende Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Der exklusive Golf & Country Club Hamburg-Treudelberg, Sport- und Reitvereine, Musik- und Tanzschulen sowie weitere Angebote machen das tägliche Leben in Lemsahl-Mellingstedt, sowohl für Erwachsene als auch für Kinder und Jugendliche, abwechslungsreich und interessant. Vor Ort gibt es eine Grundschule und mehrere Kindertagesstätten. Alle weiterführenden Schulen befinden sich in den benachbarten Stadtteilen Poppenbüttel, Bergstedt und Ohlstedt. Die Dinge des täglichen Bedarfs erledigen Sie bequem in Lemsahl-Mellingstedt oder im nahegelegenen Duvenstedt, welches ein vielfältiges Einkaufsangebot und auch einen Wochenmarkt bereithält. Die Hamburger Innenstadt erreichen Sie mit dem PKW innerhalb von ca. 30 Minuten und diese ist - wie auch das ca. 10 Minuten entfernte Alstertal-Einkaufszentrum - gut mit den ÖPNV zu erreichen. Den Hamburger Flughafen erreichen Sie in nur ca. 15 Autominuten. Mit dem ÖPNV benötigen Sie zum Hamburger Flughafen ca. 40 Minuten.

Objektnummer: 24101027 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 21.83 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist A+. **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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 24101027 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Husemann

---

Poppenbütteler Weg 191a Hamburg – Alstertal

E-Mail: [hamburg.alstertal@von-poll.com](mailto:hamburg.alstertal@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)