

Hamburg – Othmarschen

# Stilvolle Altbauvilla im Herzen von Othmarschen - frei lieferbar!

????????? ??????????: 24132032



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

???? ??????: 2.190.000 EUR • ??????????: ca. 192 m<sup>2</sup> • ?????????: 7 • ??????? ????: 1.218 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24132032 - 22605 Hamburg – Othmarschen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24132032 - 22605 Hamburg – Othmarschen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24132032	????? ???????	2.190.000 EUR
????????????	ca. 192 m <sup>2</sup>	??????	?????
?????????	7	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	4		
??????????	2		
????? ?????????????	1871	????????	????????, WC ????????????, ??????, ?????, ???????????????? ????????
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????		

???????? ??????????: 24132032 - 22605 Hamburg – Othmarschen

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	560.40 kWh/m²a
??????????????	09.10.2034	?????????????	
??????????????????		?????????????	H
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	?????	?????????????	
		????? ??????????????	1991
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

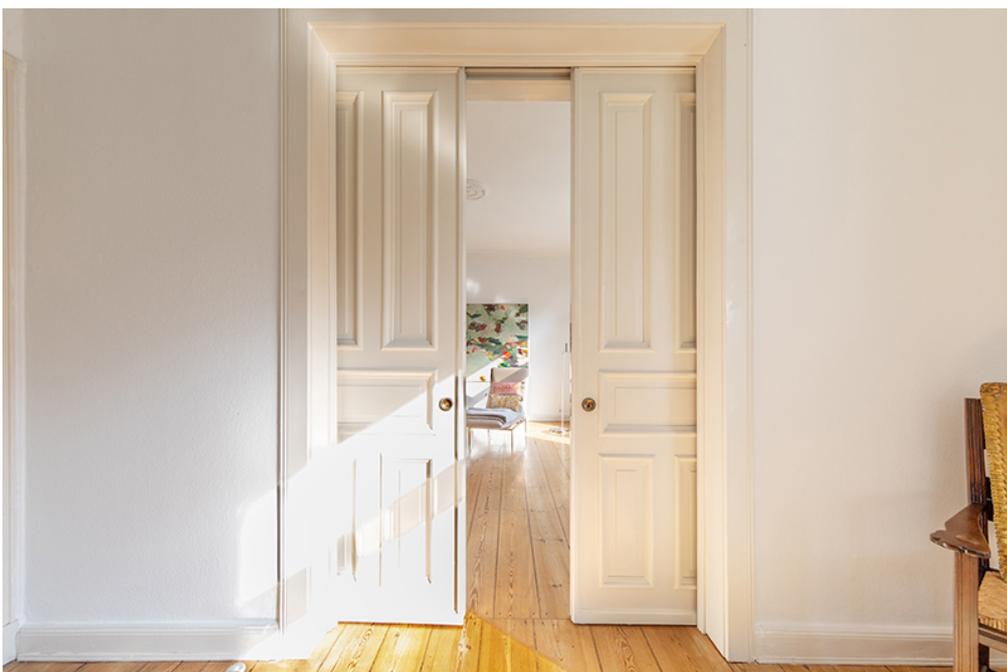
???????? ??????????: 24132032 - 22605 Hamburg – Othmarschen

?? ?????????



???????? ??????????: 24132032 - 22605 Hamburg – Othmarschen

?? ?????????



???????? ??????????: 24132032 - 22605 Hamburg – Othmarschen

?? ??????????



???????? ??????????: 24132032 - 22605 Hamburg – Othmarschen

?? ?????????



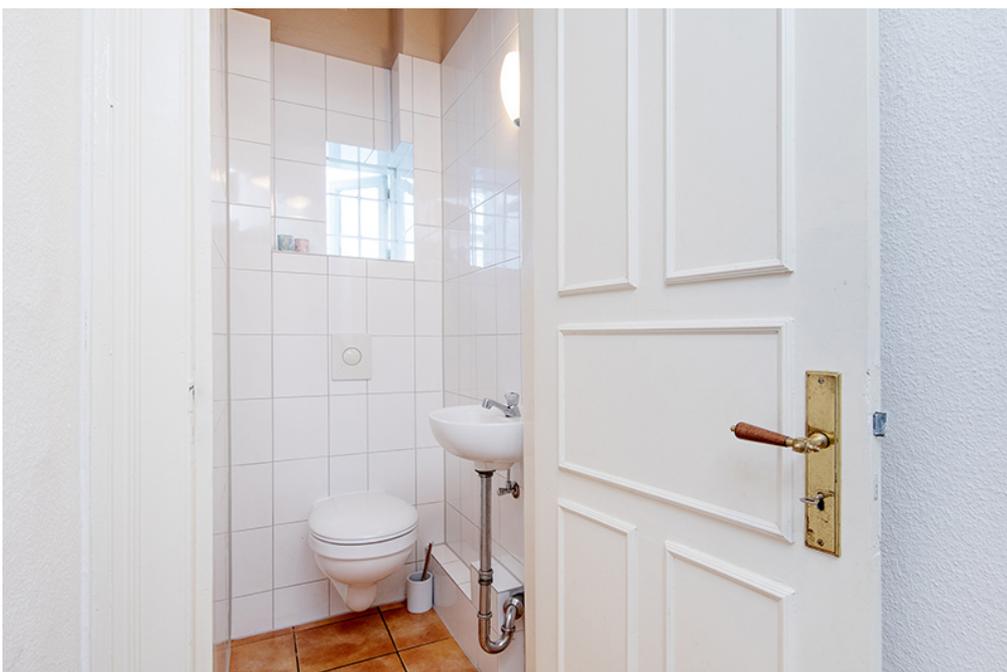
???????? ??????????: 24132032 - 22605 Hamburg – Othmarschen

?? ?????????



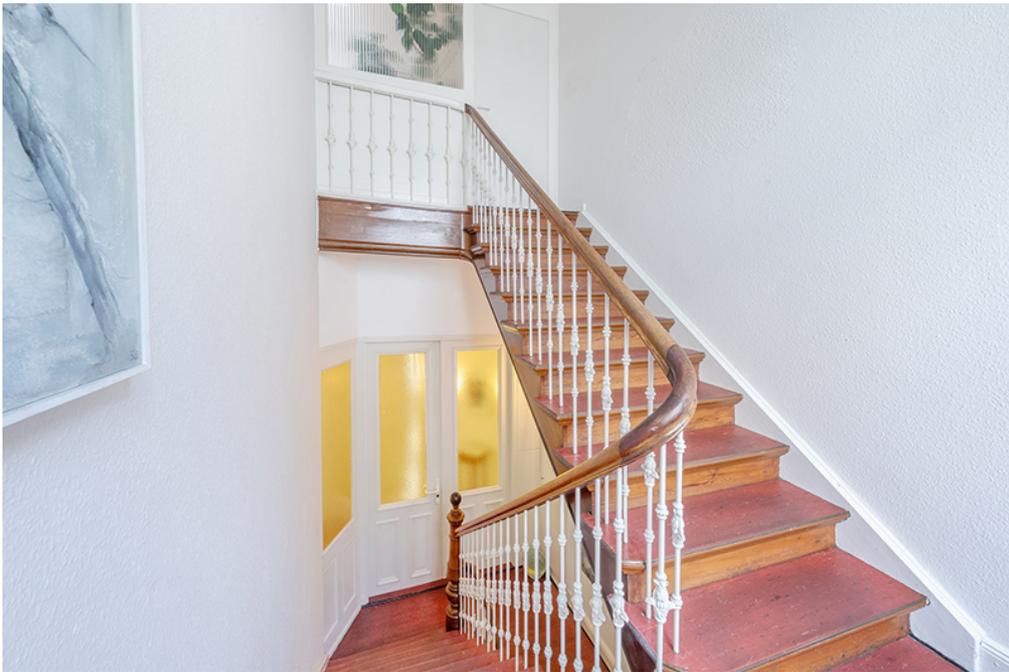
???????? ??????????: 24132032 - 22605 Hamburg – Othmarschen

?? ??????????



??????? ???????: 24132032 - 22605 Hamburg – Othmarschen

?? ????????



???????? ??????????: 24132032 - 22605 Hamburg – Othmarschen

?? ?????????



???????? ??????????: 24132032 - 22605 Hamburg – Othmarschen

?? ??????????



???????? ??????????: 24132032 - 22605 Hamburg – Othmarschen

?? ?????????



???????? ??????????: 24132032 - 22605 Hamburg – Othmarschen

?? ?????????



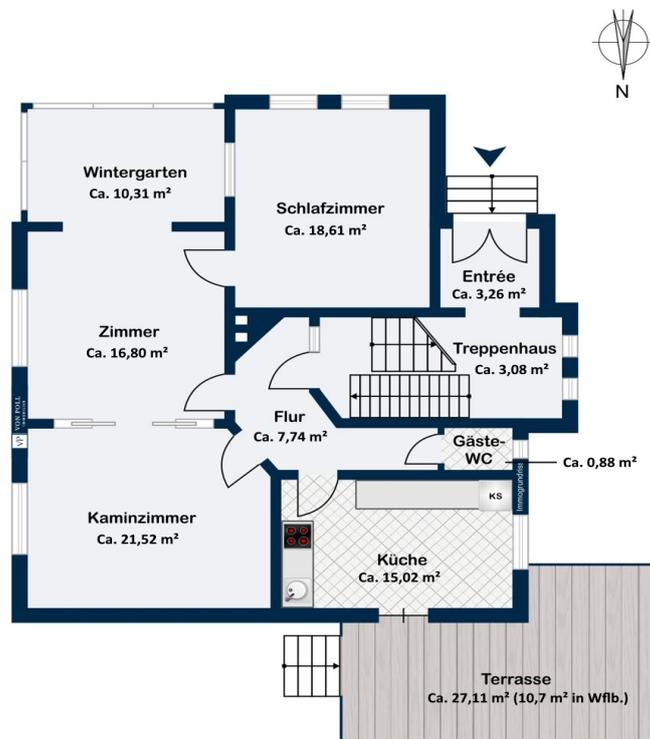
???????? ??????????: 24132032 - 22605 Hamburg – Othmarschen

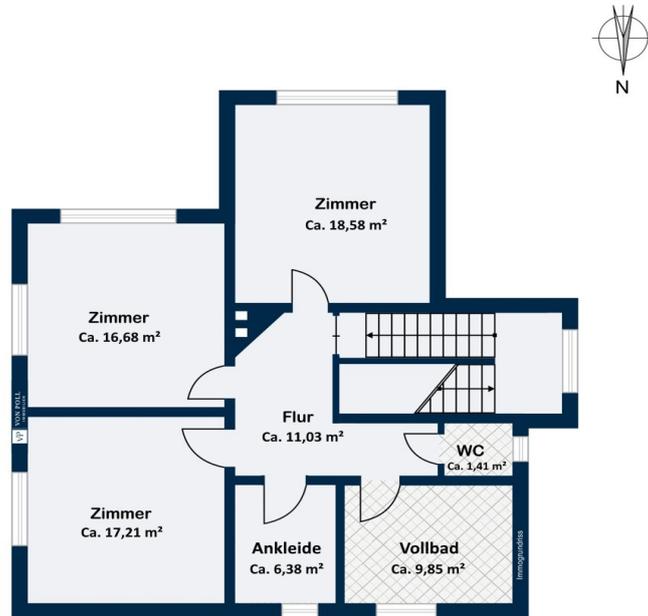
?? ?????????

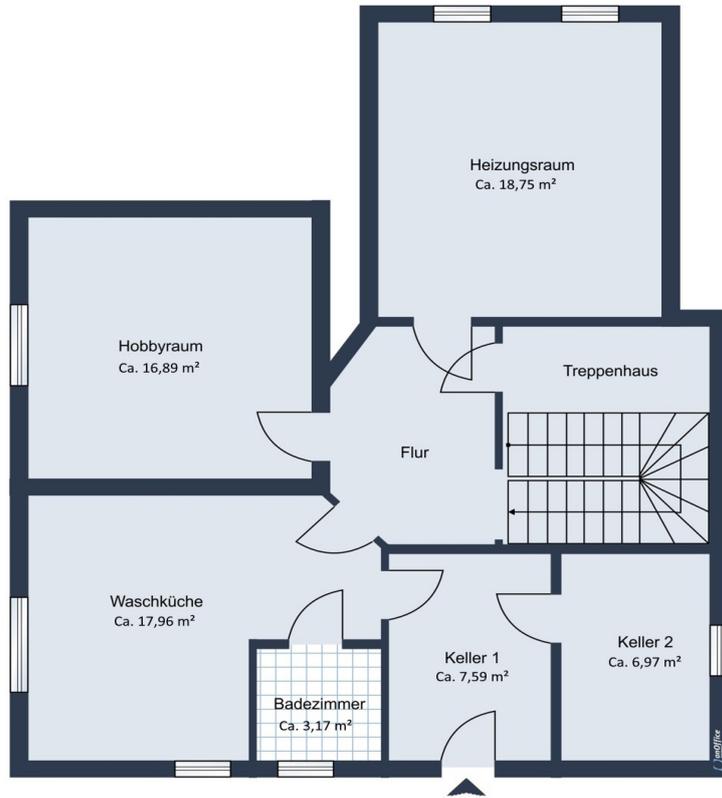


??????? ???????: 24132032 - 22605 Hamburg – Othmarschen

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

??????? ???????: 24132032 - 22605 Hamburg – Othmarschen

??? ?????? ???????????

Diese bezaubernde Altbauvilla wurde um 1871 erbaut und in den letzten Jahren kontinuierlich instandgehalten. Nach einem Brand im Dachgeschoss in den 1960er Jahren erhielt das Gebäude ein Flachdach, das 2009 vollständig neu gedämmt und gedeckt wurde. Vor einigen Jahren wurde zudem die gesamte Fassade sorgfältig gesandstrahlt und neu gestrichen. Ein bevorstehender Sanierungspunkt ist der Austausch der regelmäßig gewarteten Ölheizung von 1991 (mit Brenner aus 2009). Eine Dichtheitsprüfung der Abwasserrohre wurde bereits 2016 durchgeführt, sie wurden anschließend mit einem Budget von ca. 16.000 € umfassend saniert. Durch die stilvolle Eingangstür betreten Sie das repräsentative Treppenhaus mit seinem charakteristischen Altbau-Treppengeländer, das mit kunstvoll verzierten Elementen besticht. Die Villa erstreckt sich über drei Etagen und bietet rund 192 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist voll unterkellert. Im Untergeschoss befinden sich neben den Kellerräumen ein wohnlich gestalteter Hobbyraum, eine Waschküche mit Gartenzugang, ausgestattet mit historischen Fliesen, sowie ein Duschbad. Die sogenannte Beletage wird über einen Vorflur erschlossen und verfügt über zwei miteinander verbundene Wohnräume mit Schiebetür, einen angrenzenden Wintergarten sowie ein weiteres Zimmer. An das Gäste-WC schließt sich die großzügige Küche an, die Zugang zu einer ca. 30 m<sup>2</sup> großen Terrasse bietet. Von hier aus genießen Sie einen traumhaften Blick in den liebevoll angelegten Garten mit Apfel- und Pflaumenbäumen. Diese Etage beeindruckt mit ca. 3,50 m hohen Decken, eleganten Hamburger Fußleisten, Fenstern mit aufwendigen Kassettenverzierungen, klassischen Altbauschiebetüren, Messingtürbeschlägen, teilweise echtem Stuck und einem vor wenigen Jahren neu geschliffenen und versiegelten Dielenboden – ein wahres Paradies für Altbauliebhaber. Ein voll funktionsfähiger Kaminofen unterstreicht insbesondere an kühleren Tagen das gemütliche Gefühl. Die doppeltverglasteten Holzfenster stammen aus dem Jahr 1963, und die Elektrik wurde größtenteils 1988 erneuert. Im Obergeschoss, der Endetage, befinden sich drei Schlafzimmer sowie ein Vollbad. Die Böden sind mit Mosaikparkett und Teppichboden ausgestattet. Ein ehemaliges Garagenhaus umfunktioniert zu einem Gartenhaus sowie ein Stellplatz vor dem Haus runden das ansprechende Angebot ab. WICHTIG: EINE ÜBERGABE IST AB EINEM JAHR NACH BEURKUNDUNGSTERMIN MÖGLICH, DA DIE IMMOBILIE BIS DAHIN NOCH VERMIETET IST. Aufgrund der Vermietung haben wir aktuell keine Fotos vom Obergeschoss und Untergeschoss im Exposé.

??????? ???????: 24132032 - 22605 Hamburg – Othmarschen

???????????????? ???? ??????????

- Ca. 3,50 m hohen Decken
- Hohe Hamburger Fußleisten
- Fenster mit aufwendigen Kassettenverzierungen
- Klassische Altbauschiebetüren mit Messingtürbeschlägen
- Teilweise echter Stuck
- Geschliffen und versiegelter Dielenboden, Mosaikparkett, Teppich, Linoleum
- Kaminofen
- Wintergarten
- Terrassenbelag
- Verzierte Fenstergitter
- Gartenhaus
- Außenstellplatz
- Gute Infrastruktur, Shopping- und Einkaufsmöglichkeiten (Waitzstraße)
- Nähe zum ÖPNV, S-Bahnstation Othmarschen

??????? ???????: 24132032 - 22605 Hamburg – Othmarschen

??? ??? ??? ????????????

Othmarschen, ein renommierter und edler Elbvorort im Westen Hamburgs, gilt als einer der schönsten Stadtteile der Stadt. Mit seiner hervorragenden Lage und einem breit gefächerten Sportangebot, das unter anderem Golf, Tennis, Hockey, Reiten, Segeln und Polo umfasst, bietet er vielfältige Freizeitmöglichkeiten in direkter Umgebung. Besonders beliebt ist der nahegelegene Elbstrand, der zusammen mit zahlreichen Parkanlagen zu entspannenden Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten einlädt. In der Waitzstraße, nur wenige Minuten entfernt, finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine große Auswahl an Boutiquen und Restaurants. Wer ein größeres Shopping-Erlebnis sucht, ist im nahegelegenen Elbe-Einkaufszentrum mit seiner Vielzahl an Geschäften bestens aufgehoben. Auch in Bezug auf Bildung hat Othmarschen viel zu bieten, da verschiedene Schulformen bequem zu Fuß erreichbar sind. Die Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist optimal: Sowohl Buslinien als auch die S-Bahn ab der Haltestelle „Othmarschen“ ermöglichen eine schnelle Verbindung. Zudem bietet die nahegelegene Autobahn A7 eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung, und der Fernbahnhof Altona sowie die Hafenfähre ab „Teufelsbrück“ sorgen für zusätzliche Mobilität. Mit dem Auto erreicht man die Innenstadt in etwa 20 Minuten, und auch der Hamburger Flughafen ist dank der direkten S-Bahn-Anbindung leicht zu erreichen. Der besondere Charme Othmarschens sowie die Nähe zur Elbe und Innenstadt machen diesen Stadtteil zu einem äußerst attraktiven Wohnort in Hamburg.

??????? ???????: 24132032 - 22605 Hamburg – Othmarschen

????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 560.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 24132032 - 22605 Hamburg – Othmarschen

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

---

Blankeneser Bahnhofstraße 50 ?????????? - ?????????? ??? ?????  
E-Mail: [hamburg.elbvororte@von-poll.com](mailto:hamburg.elbvororte@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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