

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Exposé - Nr. SP-CS513

Kaufobjekt
21029 Hamburg

Ihr Ansprechpartner:
Geschäftsführer Stefan Springfield
040 - 46 99 69 39

Exklusives Wohnen im Bergedorfer Villenviertel - EFH mit Einliegerwohnung



Hausansicht

Eckdaten	
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
PLZ	21029
Ort	Hamburg
Land	Deutschland
Regionaler Zusatz	Bergedorf (Stadtteil)
Wohnfläche	ca. 184 m ²
Nutzfläche	ca. 38 m ²
Anzahl Zimmer	6
Grundstücksgröße	ca. 734 m ²
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	3
Kaufpreis	795.000,00 €
Provision	Für den Käufer fällt beim Kauf eine Maklercourtage i.H.v. 3,57% inkl. MwSt. an.
Energieeffizienzklasse	H

Baujahr	1966
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	2012
wesentlicher Energieträger	Gas
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Dist. Kindergarten (km)	0,80 km
Dist. Grundschule (km)	0,10 km
Dist. Realschule (km)	0,70 km
Dist. Gymnasium (km)	0,50 km

Internet: www.springfeld-oelkers.de
E-Mail: springfeld@springfeld-oelkers.de
Alte Holstenstraße 61, 21029 Hamburg

Tel: 040 - 46 99 69 39
Mobil: 0172 - 419 92 06
Fax: 040 - 46 99 69 41

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Beschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung wurde 1966 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich auf einem großzügigen, ca. 734 m² großen Grundstück in einer der fantastischsten und exklusivsten Wohnlagen des Hamburger Stadtteils Bergedorf – dem renommierten Bergedorfer Villenviertel. Die Immobilie vereint Ruhe, Privatsphäre und repräsentatives Wohnen auf höchstem Niveau und präsentiert sich als seltene Gelegenheit in dieser begehrten Umgebung.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 184 m², wovon etwa 146 m² auf das Haupthaus und rund 38 m² auf die Einliegerwohnung entfallen. Weitere rund 38 m² Nutzfläche ergänzen das Raumangebot. Das Haus präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Besonders interessant: Laut Baugenehmigung besteht die Möglichkeit, einen Antrag für eine Garageneinfahrt zu stellen, um das Grundstück direkt befahrbar zu machen – ein Vorteil, der zusätzlichen Komfort und Wertsteigerung bietet.

Das zweigeschossige Haupthaus empfängt Sie im Erdgeschoss mit einer einladenden Diele und angrenzender Garderobe. Von hier aus öffnen sich der großzügige Wohnbereich, die Küche mit Zugang zur Waschküche bzw. zum Arbeitsraum, ein Gäste-WC sowie der Treppenaufgang ins Obergeschoss.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Zimmer sowie ein Vollbad. Ein überdachter, sonniger Balkon – von zwei Zimmern aus begehbar – erweitert den Wohnkomfort und bietet einen idyllischen Blick ins Grüne.

Der Teilkeller erstreckt sich unterhalb der Einliegerwohnung und ist ausschließlich über das Haupthaus zugänglich. Hier befinden sich der Heizungsraum, ein großzügiger Kellerraum sowie zwei weitere Abstellräume.

Die Einliegerwohnung verfügt über einen separaten Eingang auf der gegenüberliegenden Hausseite. Über einen kleinen Eingangsbereich mit kurzer Treppe gelangt man in den Flur, von dem das Wohn- und Schlafzimmer, eine kompakte Küche sowie ein Duschbad abgehen. Ein direkter Zugang zur Waschküche bzw. zum Arbeitsraum ist ebenfalls vorhanden.

Je nach Bedarf besteht die Möglichkeit, die Einliegerwohnung nahtlos in das Haupthaus zu integrieren – etwa durch das Öffnen der Wand zwischen dem Treppenaufgang zum Obergeschoss und dem Flur der Einliegerwohnung. So lässt sich die Immobilie flexibel an individuelle Lebenskonzepte anpassen: ideal für Mehrgenerationen, Homeoffice-Modelle oder die Erweiterung der eigenen Wohnfläche.

Das Wohnhaus liegt im hinteren Bereich des Grundstücks und wird über einen gepflasterten Weg erreicht. Das großzügige Gartengrundstück ist nicht einsehbar und begeistert mit wunderschönem, altem Baumbestand, dichten Hecken, Rasenflächen und liebevoll angelegten Büschen – ein Ort, der Ruhe, Geborgenheit und Natur vereint. Hier findet jede Generation ihren Lieblingsplatz: ob zum Spielen, Entspannen, Gärtnern oder Genießen.

Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung als vielseitiges, charmantes und außergewöhnlich gelegenes Zuhause, das sowohl Familien als auch Mehrgenerationenkonzepten, Homeoffice-Lösungen oder einer Kombination aus Wohnen und Vermietung ideale Möglichkeiten bietet.

Lage

Die Immobilie liegt in einer der begehrtesten und exklusivsten Lagen des Hamburger Stadtteils Bergedorf – im renommierten Bergedorfer Villenviertel. Dieses erstklassige Wohnumfeld verbindet auf einzigartige Weise die Vorzüge zentraler städtischer Infrastruktur mit der Ruhe und Natürlichkeit einer grünen, gewachsenen Nachbarschaft. Die fantastische Lage zählt zu den absolut bevorzugten Adressen im Hamburger Südosten und bietet ein Wohngefühl auf höchstem Niveau.

Das Bergedorfer Stadtzentrum ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzten und Dienstleistungen. Mit dem historischen Bergedorfer Schloss und dem angrenzenden Schlosspark befindet sich eines der schönsten Naherholungsziele der Region in unmittelbarer Umgebung. Spazierwege entlang der Bille sowie diverse Grünflächen erhöhen die Lebensqualität zusätzlich.

Internet: www.springfeld-oelkers.de

E-Mail: springfeld@springfeld-oelkers.de

Alte Holstenstraße 61, 21029 Hamburg

Tel: 040 - 46 99 69 39

Mobil: 0172 - 419 92 06

Fax: 040 - 46 99 69 41

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der S-Bahnhof Bergedorf ermöglicht eine schnelle und direkte Verbindung in die Hamburger Innenstadt. Mehrere Buslinien sorgen für eine flexible Mobilität im Stadtteil. Über die B5 sowie die Autobahnen A25 und A1 besteht zudem eine sehr gute Anbindung für den Individualverkehr.

Familien profitieren von einem umfassenden Bildungsangebot mit Kitas, Grundschulen und weiterführenden Schulen in der nahen Umgebung.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Mischung aus urbaner Infrastruktur, angenehmer Wohnatmosphäre und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten – ein idealer Ort für Ihr neues Zuhause.

Ausstattung Beschreibung

- Freistehendes Einfamilienhaus
- Top Lage im exklusiven Bergedorfer Villenviertel
- Einliegerwohnung mit separatem Eingang
- Baujahr 1966, Massivbauweise
- Gasheizung von 2012
- Dachsanierung & Dämmung ca. 2008
- überdachte Terrasse
- Option einer Parkmöglichkeit auf dem Grundstück
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Möglichkeit zur Verbindung von Einliegerwohnung und Haupthaus

Sonstige Angaben

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir die Vermarktung des angegebenen Objektes für alle Beteiligten so angenehm wie möglich gestalten möchten. Daher werden wir Exposéanfragen nur beantworten, wenn Sie uns Ihre vollständige Adresse und eine Telefonnummer nennen. Besichtigungen werden nur und ausschließlich über unser Büro organisiert. Bitte betreten Sie unter keinen Umständen das Grundstück alleine ohne Begleitung durch einen unserer Makler.

Für den Käufer fällt beim Kauf eine Maklercourtage i.H.v. 3,57% inkl. MwSt. an. Sie ist verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Es wurde über das Objekt ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer geschlossen.

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Firma Springfield & Oelkers Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei juristischen Personen/Firmen ist der Handelsregistrauszug vorzulegen.

Wir bedanken uns für Ihr Verständnis. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Eingang



Diele

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Wohn-/Esszimmer



Terrasse

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Küche



Gästebad

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Treppenaufgang



Zimmer

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Zimmer



Zimmer

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Vollbad



Balkon

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Eingang Einliegerwohnung



Zimmer Einliegerwohnung

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Küche Einliegerwohnung



Duschbad Einliegerwohnung

Springfeld & Oelkers

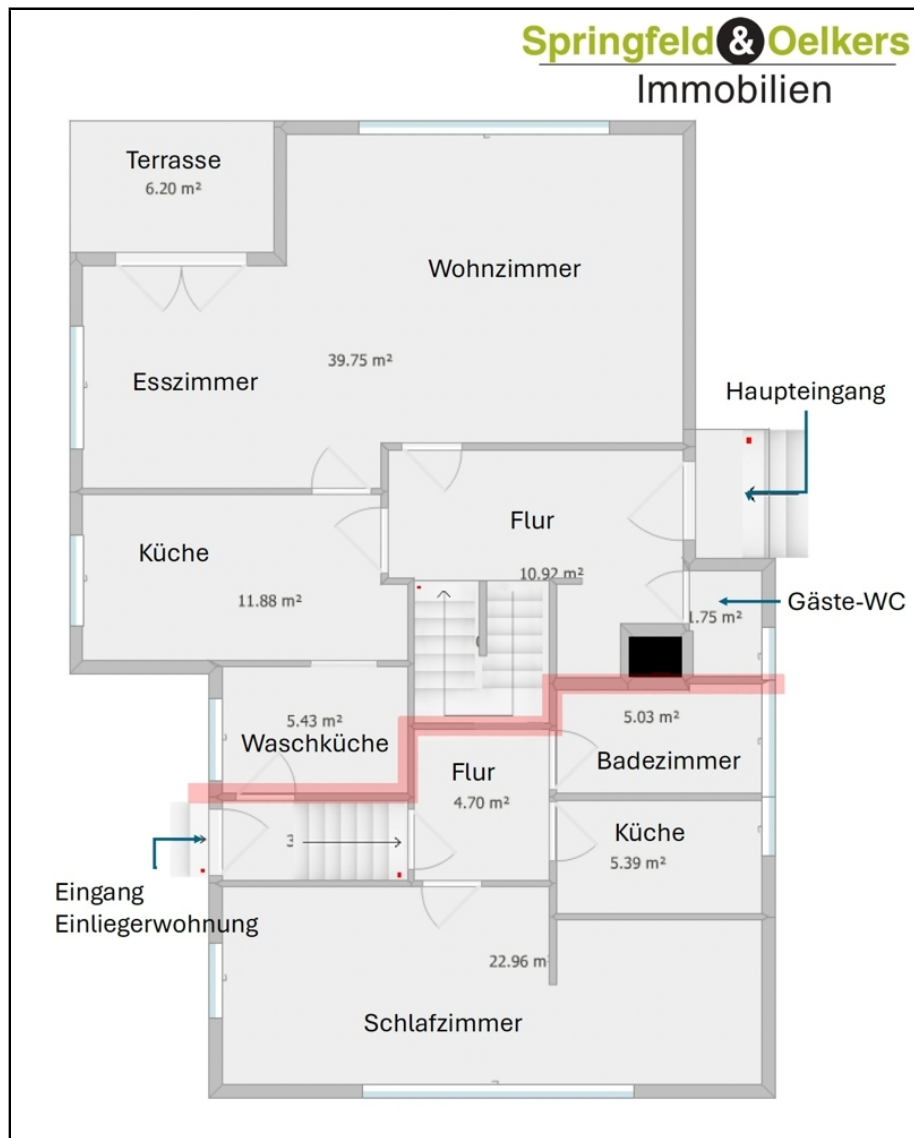
Immobilien



Vordergarten

Springfeld & Oelkers

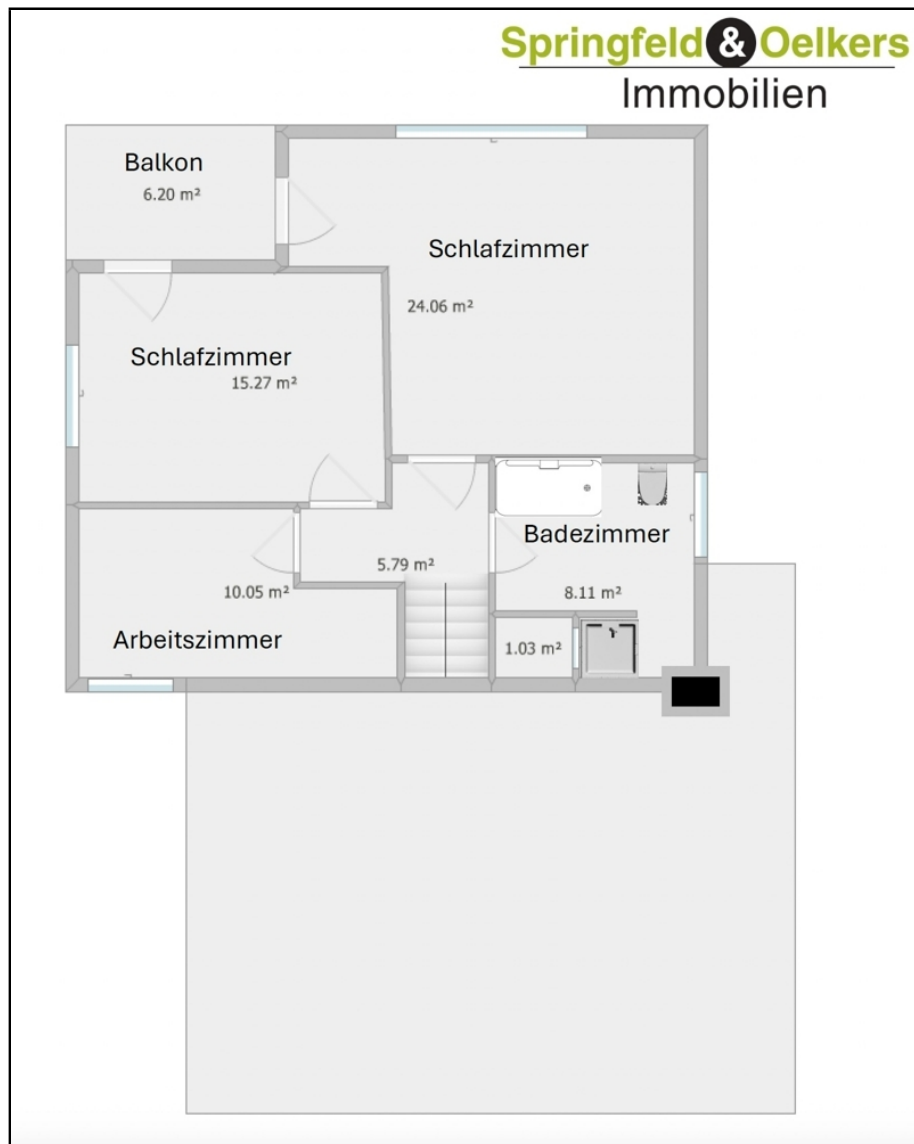
Immobilien



Grundriss Erdgeschoss

Springfeld & Oelkers

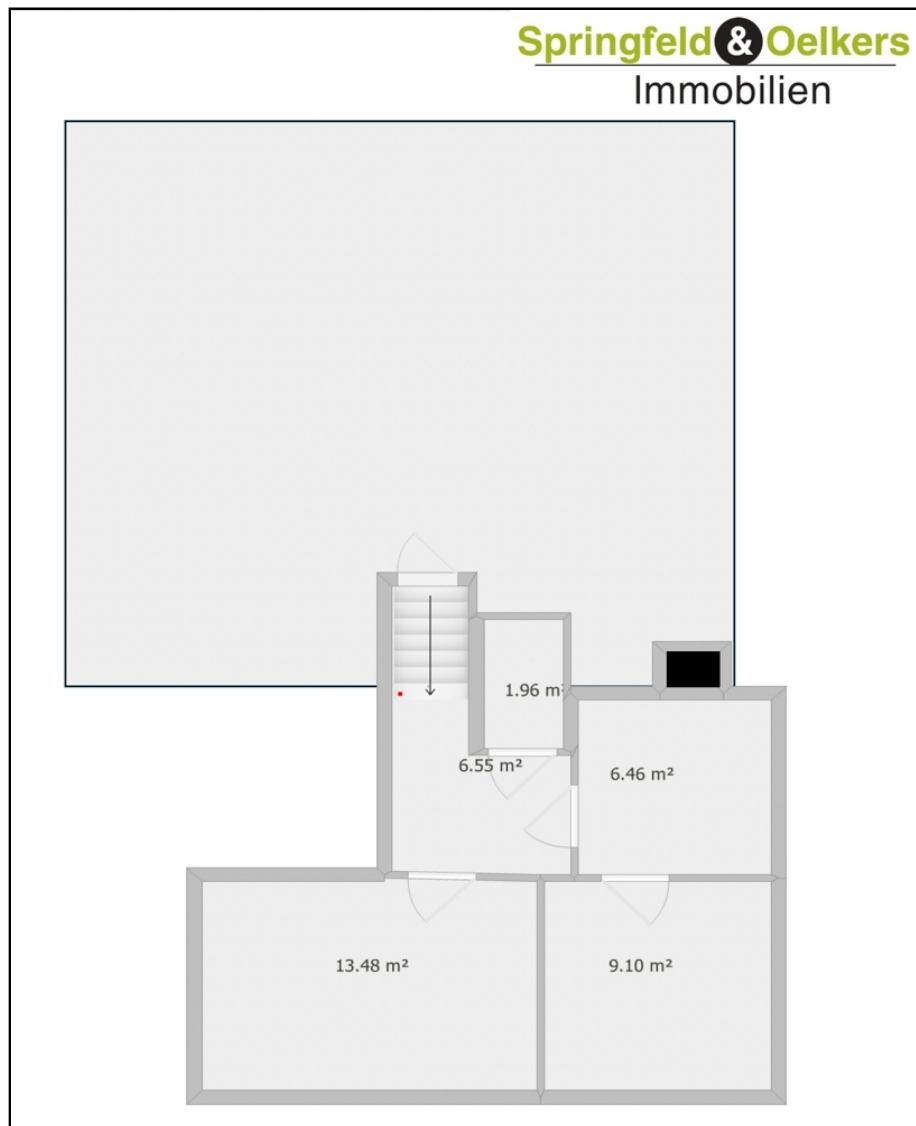
Immobilien



Grundriss Obergeschoss

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Grundriss Keller

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Sämtliche Angaben zu dem angebotenen Objekt werden uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt. Die Angaben werden von uns nicht überprüft, wir übernehmen daher keine Haftung oder Gewähr für deren Richtigkeit. Der Interessent wird darauf hingewiesen, dass das Gebäude nach Erwerb dem aktuellen GEG entsprechen muss.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf/Zwischenvermietung ist nicht ausgeschlossen.