

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Exposé - Nr. SP-UL476

Kaufobjekt
21033 Hamburg

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

Stilvolle Stadtvilla mit Charme



Titelbild

Eckdaten	
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
PLZ	21033
Ort	Hamburg
Land	Deutschland
Regionaler Zusatz	Bergedorf (Stadtteil)
Wohnfläche	ca. 170 m ²
Nutzfläche	ca. 110 m ²
Anzahl Zimmer	7
Grundstücksgröße	ca. 525 m ²
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	3
Provision	2,975% inkl. MwSt. vom Käufer zu zahlen.
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr	1920
Zustand	Gepflegt

Energieausweis	Bedarfsausweis
wesentlicher Energieträger	Gas
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Stellplätze	1 Carport 1 Freiplatz 1 Garage
	0,50 km
Dist.Kindergarten (km)	
	0,70 km
Dist.Grundschule (km)	
Dist. Realschule (km)	1,50 km
Dist. Gymnasium (km)	1,50 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

Stilvoll. Charakterstark. Zeitlos.

Diese freistehende Stadtvilla aus dem Jahr 1920 ist ein Zuhause mit Persönlichkeit – ein Haus, das Geschichte erzählt und zugleich heutigen Wohnansprüchen gerecht wird.

Auf einem ca. 525 m² großen Grundstück gelegen, verbindet diese Immobilie eindrucksvoll klassischen Altbaucharme mit durchgeführten Modernisierungen. Mit rund 170 m² Wohnfläche und insgesamt sieben Zimmern eröffnet sich ein großzügiges Raumgefühl, das sowohl repräsentatives Wohnen als auch familiengerechte Nutzung ermöglicht. Hohe Decken, klare Raumstrukturen und die architektonische Substanz eines klassischen Altbaus schaffen eine angenehme Atmosphäre.

Zusätzliche Flächen im Keller sowie im ausgebauten Dachboden erweitern das Haus funktional und bieten wertvollen Raum für Homeoffice, Fitness, Hobby oder organisierten Stauraum. Der lichtdurchflutete Wintergarten bildet einen besonderen Rückzugsort mit Blick ins Grüne. Ein Balkon sowie eine Dachterrasse schaffen private Außenbereiche mit Charme. Im Wohnbereich sorgt ein Kachelofen für eine warme, behagliche Atmosphäre und unterstreicht den individuellen Charakter dieser Immobilie.

Technisch präsentiert sich das Haus in einem gepflegten Zustand:

Das Dach inklusive Dachstuhl wurde im Jahr 2000 vollständig erneuert. Die Fenster wurden zwischen 2006 und 2018 erneuert. Die Elektrik stammt aus dem Jahr 1996. Die Gasheizung von 2007 wird regelmäßig gewartet. Eines der Badezimmer wurde 2024 hochwertig modernisiert.

Auch der Außenbereich wird Sie überzeugen: Eine 2022 erneuerte Auffahrt, eine Garage sowie ein Carport bieten Komfort im Alltag und unterstreichen die durchdachte Gesamtplanung.

Diese Stadtvilla ist mehr als eine Immobilie – sie ist ein Rückzugsort für Menschen, die Charakter, Substanz und Großzügigkeit zu schätzen wissen.

Lage

Diese einmalige Stadtvilla befindet sich in attraktiver Lage im beliebten Hamburger Stadtteil Hamburg-Bergedorf im Südosten der Hansestadt. Der Stadtteil verbindet eine grüne, familienfreundliche Umgebung mit einer sehr guten Infrastruktur und einer guten Anbindung an die Hamburger Innenstadt.

Die Bergedorfer Einkaufsstraße mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Ärzten und Banken ist bequem fußläufig erreichbar. Auch die S-Bahn-Station Bahnhof Hamburg-Bergedorf liegt nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt.

Familien profitieren besonders von der hervorragenden Bildungsinfrastruktur: Mehrere Kindergärten sowie Schulen aller Bildungsstufen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar.

Darüber hinaus bietet die Umgebung zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die nahegelegenen Natur- und Grünflächen der Vier- und Marschlande oder die Wege entlang der Bille laden zu Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Outdoor-Aktivitäten ein.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus urbanem Leben, naturnaher Umgebung und sehr guter Infrastruktur – ein idealer Wohnstandort für Familien, Berufspendler und alle, die ruhiges Wohnen mit guter Anbindung verbinden möchten.

Ausstattung Beschreibung

- ca. 170 m² Wohnfläche
- ca. 525 m² Grundstücksfläche
- ca. 15 m² Dachterrasse
- Balkon
- Wintergarten
- Kachelofen
- Garage und Carport mit Gartenzugang
- Dach und Dachstuhl neu (2000)
- Dachboden wärmegeedemmt (Heizkörper)
- Fenster zwischen 2006 und 2018 erneuert
- Gas-Brennwertheizung aus dem Jahr 2007 mit Warmwasserspeicher (jährlich gewartet)
- Wasserleitungen aus Kupfer
- Abwasserleitungen 2000-2024 erneuert

Springfeld & Oelkers

Immobilien

- Elektrik erneuert (1996)
- Umfangreich erneuerte Auffahrt (2022)
- Laufende Modernisierungen seit 1996

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. 2,975% 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



Hinteransicht



Essbereich

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Wintergarten



Wintergarten

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Garten



Küche

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Wohnbereich



Duschbad

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Treppenhaus



Schiebetür

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Schlafzimmer



Dachterasse

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Schlafzimmer 2



Treppenhaus

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Stuckelemente



Frontansicht

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Detailaufnahme Dach



Drohnenaufnahme

Springfeld & Oelkers

Immobilien



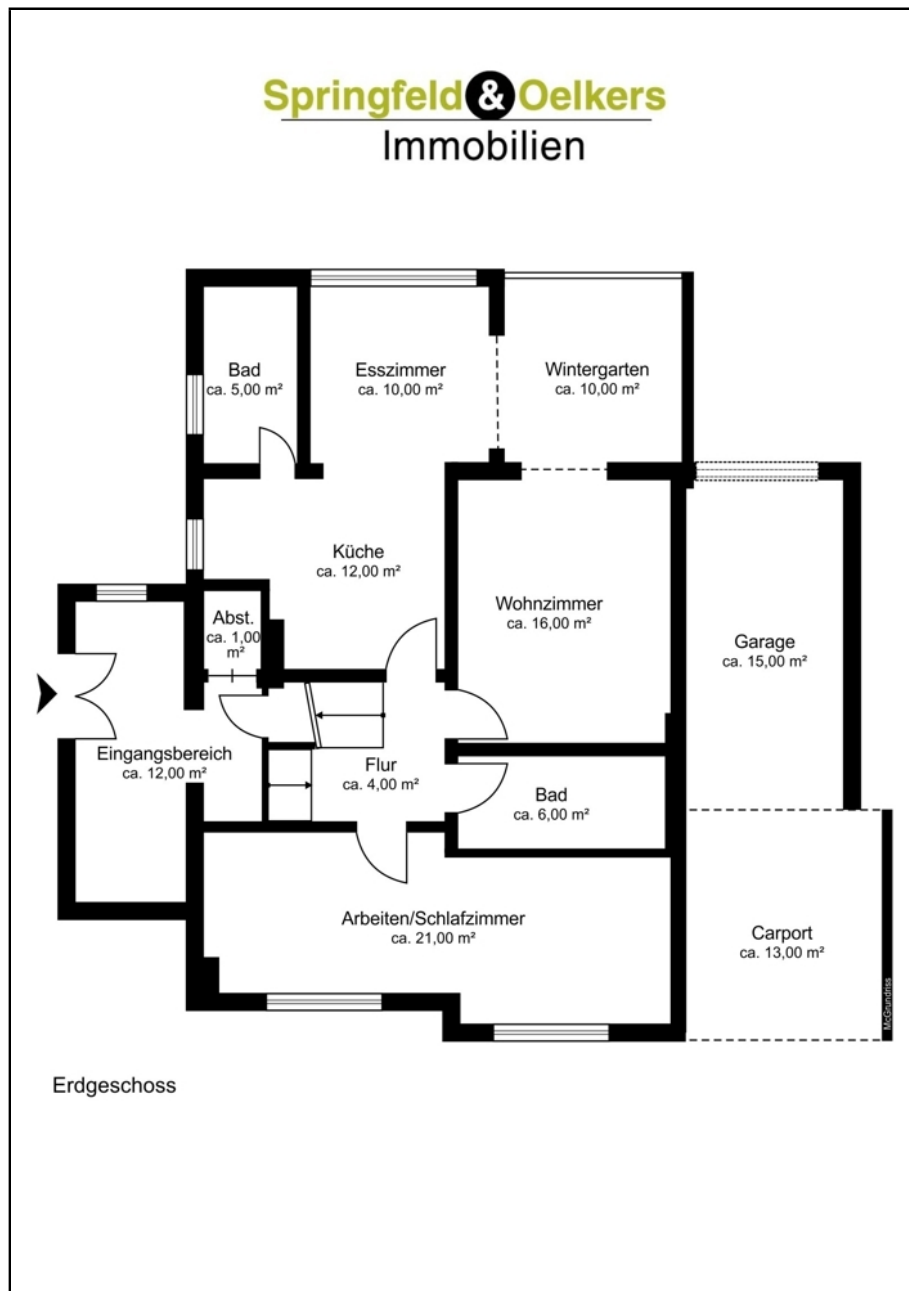
Rückansicht



Rückansicht Sommer

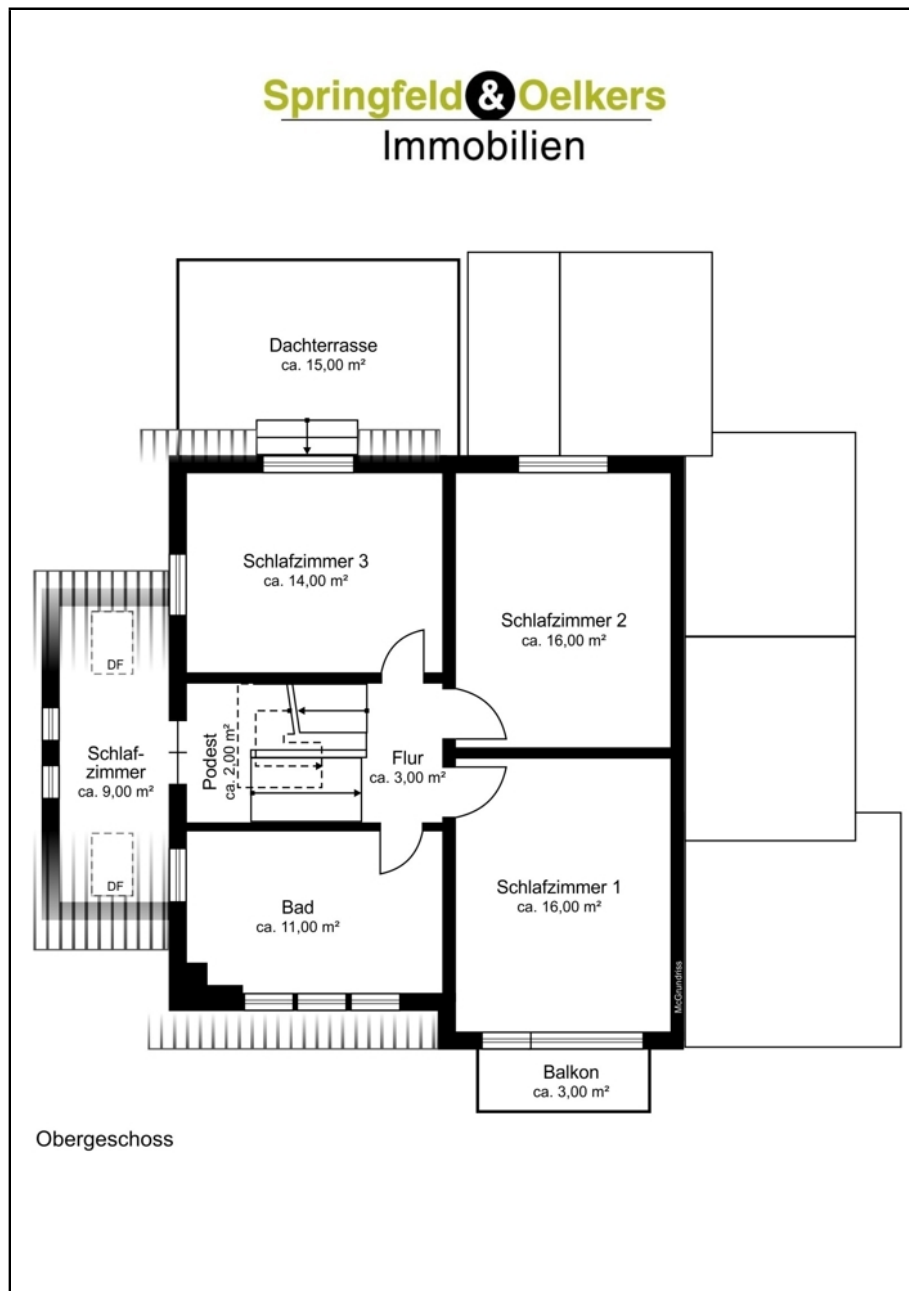
Springfeld & Oelkers

Immobilien



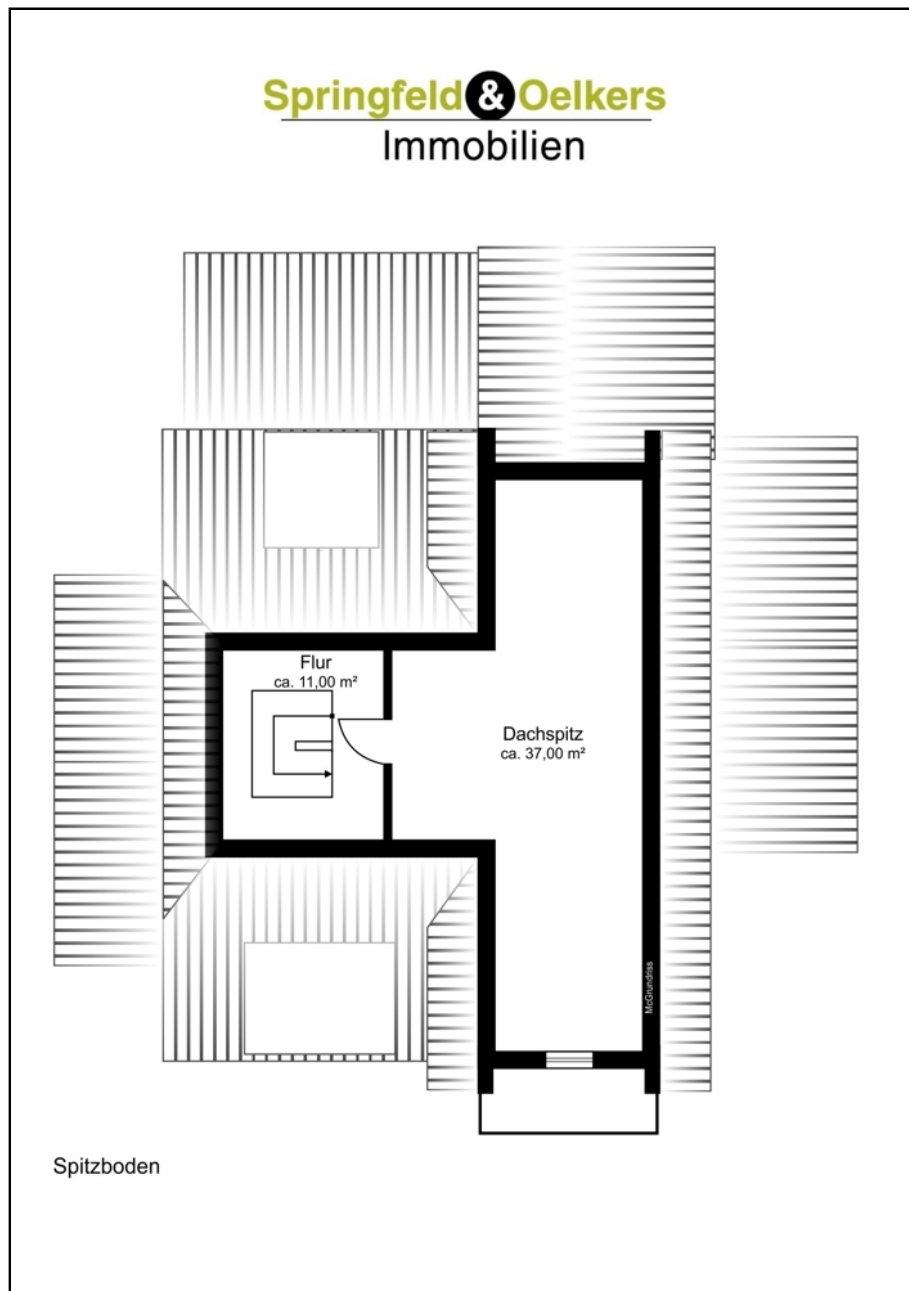
Springfeld & Oelkers

Immobilien



Springfeld & Oelkers

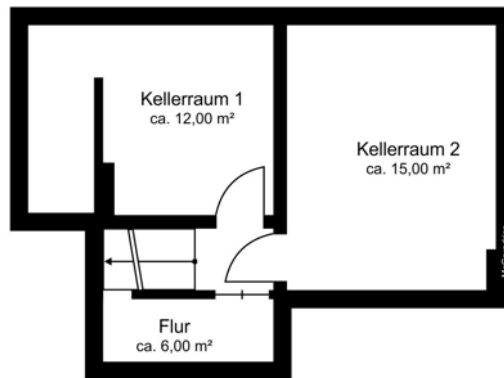
Immobilien



Springfeld & Oelkers

Immobilien

Springfeld & Oelkers
Immobilien



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.