

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Exposé - Nr. SP-HL021

Kaufobjekt
21465 Wentorf

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

Repräsentative Villa mit Einliegerwohnung in Wentorf bei Hamburg



Hausansicht

Eckdaten	
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
PLZ	21465
Ort	Wentorf
Land	Deutschland
Regionaler Zusatz	Wentorf bei Hamburg
Wohnfläche	ca. 258 m ²
Nutzfläche	ca. 60 m ²
Anzahl Zimmer	11
Grundstücksgröße	ca. 911 m ²
Anzahl Schlafzimmer	11
Anzahl Badezimmer	4
Kaufpreis	949.000,00 €
Provision	Für den Käufer fällt beim Kauf eine Maklercourtage i.H.v. 3,57% inkl. MwSt. an.
Energieeffizienzklasse	C

Baujahr	1893
Zustand	Saniert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	2022
wesentlicher Energieträger	Luft/wasser Wärmepumpe
Befeuerung	Luft/wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Dist. Kindergarten (km)	0,50 km
Dist. Grundschule (km)	1 km
Dist. Realschule (km)	1,30 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

Diese außergewöhnliche Villa aus dem Jahr 1893 mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 258 m² vereint auf beeindruckende Weise historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Nach umfassenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2022 präsentiert sich die Immobilie in einem exzellenten Zustand und bietet ein Wohnambiente, das in dieser Form nur selten zu finden ist.

Auf einem insgesamt ca. 911 m² großen Grundstück gelegen, eröffnet diese repräsentative Altbauvilla vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob großzügiges Familiendomizil, Mehrgenerationenwohnen, die Kombination von Wohnen und Arbeiten oder die Nutzung einer separaten Einheit zur Erzielung zusätzlicher Mieteinnahmen – diese Immobilie passt sich unterschiedlichsten Lebenskonzepten an.

Das Haupthaus verfügt über neun Zimmer sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Hinzu kommt eine Nutzfläche von ca. 42 m² im teilweise unterkellerten Bereich sowie weitere ca. 18 m² Nutzfläche in der Garage. Bereits beim Betreten des Hauses wird die besondere Atmosphäre spürbar: Historische Stilelemente, eine elegante Holztreppe, hochwertige Dielen-, Pitchpine- und Parkettböden sowie ein stilvoller Kachelofen verleihen den Räumen ihren unverwechselbaren Charakter. Der lichtdurchflutete Wintergarten schafft einen harmonischen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich und sorgt ganzjährig für ein angenehmes Wohngefühl.

Im Rahmen der umfangreichen Modernisierung wurde eine hochwertige Einbauküche installiert. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss sowie ein praktischer Wirtschaftsraum ergänzen das durchdachte Raumkonzept.

Ein besonderes Highlight bildet die separate Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 55 m². Sie erstreckt sich über Erd-, Ober- und Dachgeschoss und verfügt über zwei Zimmer sowie eine moderne Einbauküche aus dem Jahr 2022. Ob zur Vermietung, als Gästebereich, für erwachsene Familienmitglieder oder als Homeoffice-Lösung – diese Einheit bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und schafft zusätzlichen Mehrwert.

Auch technisch überzeugt die Immobilie auf ganzer Linie. Eine moderne Wärmepumpe in Kombination

mit einer Gastherme sorgt seit 2022 für eine zeitgemäße und effiziente Energieversorgung. Ebenfalls im Jahr 2022 wurden sämtliche Fenster erneuert und mit hochwertiger Dreifachverglasung ausgestattet. Die Elektroleitungen wurden bereits 2015 modernisiert, die Wasserleitungen stammen aus den Jahren 2011 und 2017.

Das Grundstück umfasst nach ideeller Teilung insgesamt ca. 911 m². Der Villa ist durch ein Sondernutzungsrecht ein ca. 550 m² großer Grundstücksbereich zur exklusiven Nutzung zugeordnet. Die großzügigen Außenflächen unterstreichen den besonderen Wohnwert dieser Immobilie und bieten Raum für Erholung, Gartenleben und gesellige Stunden im Freien. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch die Garage sowie mehrere zusätzliche Stellplätze.

Eine seltene Gelegenheit, eine historische Villa mit unverwechselbarem Charakter, hochwertigem Modernisierungsstandard und außergewöhnlicher Flexibilität zu erwerben – in zentraler und zugleich begehrter Lage von Wentorf bei Hamburg.

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler und hervorragend angebundener Lage von Wentorf bei Hamburg. Die beliebte Gemeinde grenzt unmittelbar an Hamburg-Bergedorf und zählt zu den gefragtesten Wohnstandorten im östlichen Hamburger Umland.

Wentorf zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten, Schulen und Kindergärten aus. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar. Die Nähe zu Hamburg-Bergedorf bietet zusätzlich ein umfangreiches Angebot an Freizeit-, Kultur- und Einkaufsmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen gelangen Sie schnell in die Hamburger Innenstadt sowie in das gesamte Umland. Auch der öffentliche Nahverkehr ist sehr gut ausgebaut und gewährleistet eine komfortable Verbindung nach Hamburg und in die umliegenden Gemeinden.

Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, familienfreundlichem Umfeld und guter Erreichbarkeit macht Wentorf seit vielen Jahren zu einer besonders attraktiven Wohnlage.

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Ausstattung Beschreibung

- Altbauvilla mit Einliegerwohnung
- Gesamtwohnfläche ca. 258 m²
- Baujahr 1893
- Hauptenergieträger Wärmepumpe/Strom
- Umfassend modernisiert und saniert im Jahr 2022
- Mehrgenerationenpotenzial
- Wintergarten
- Kachelofen
- Garage
- mehrere zusätzliche Stellplätze
- Zentrale Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung

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 Grund-

stück 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 Handelsregisterauszug 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



Zwischentür



Bleiglas

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Küche



Wohnzimmer

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Wohnzimmer



Kachelofen

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Esszimmer



Wintergarten

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Treppenhaus



Treppenhaus

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Badezimmer



Zimmer

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Deckenstuck



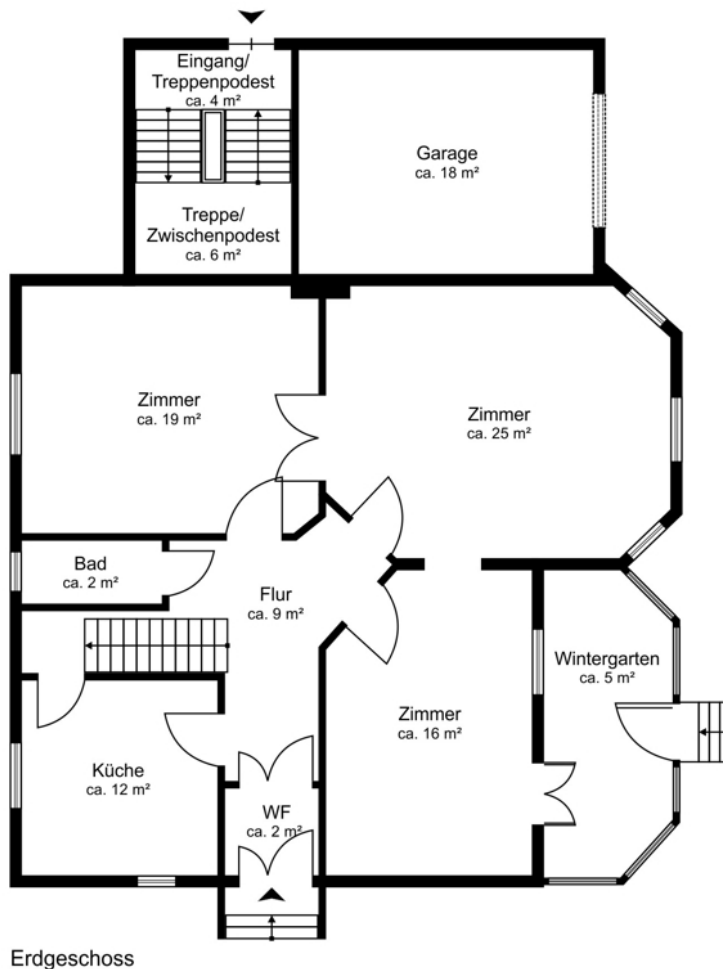
Draufsicht

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Springfeld & Oelkers

Immobilien

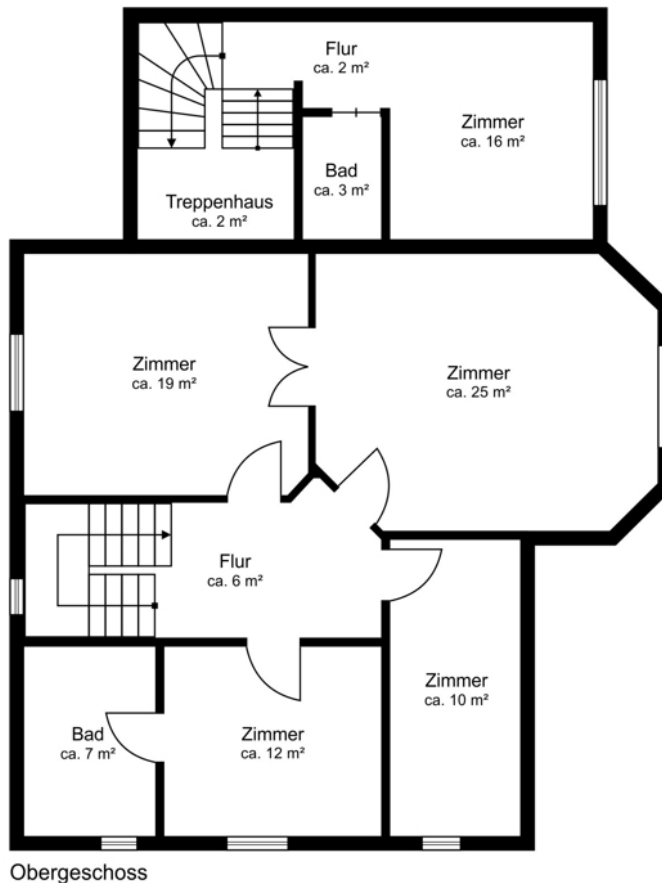


Springfeld & Oelkers

Immobilien

Springfeld & Oelkers

Immobilien



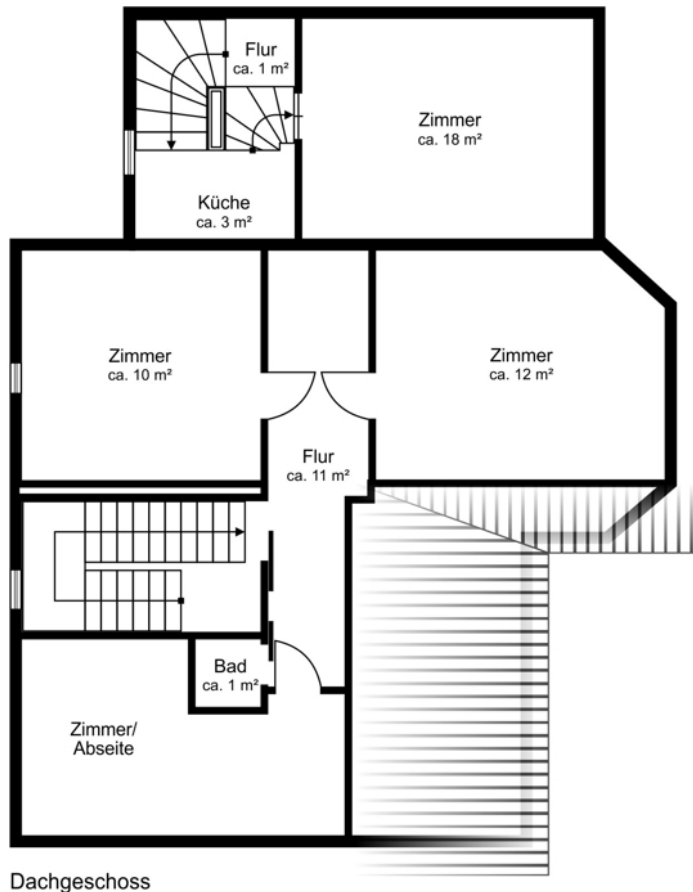
Obergeschoss

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Springfeld & Oelkers

Immobilien

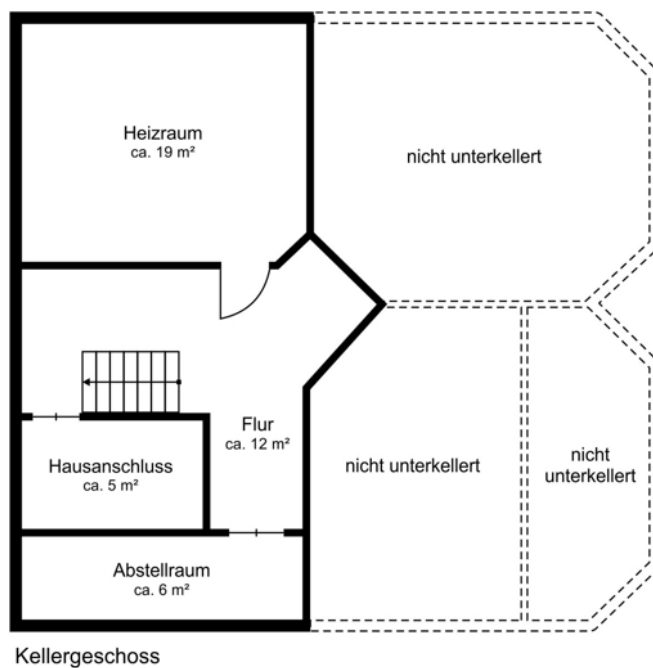


Dachgeschoss

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Springfeld & Oelkers
Immobilien



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.