

# Springfeld & Oelkers

## Immobilien

### Exposé - Nr. ML-HM349

Kaufobjekt

Justus-Brinckmann-Str. 103, 21029 Hamburg

Ihr Ansprechpartner:

Firma

040 - 46 99 69 39

### Einzigartige Kaffeemühle mit Charakter



Titel Bergedorf

| Eckdaten               |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Objektart              | Haus                          |
| Objekttyp              | Einfamilienhaus               |
| PLZ                    | 21029                         |
| Ort                    | Hamburg                       |
| Land                   | Deutschland                   |
| Wohnfläche             | ca. 273 m <sup>2</sup>        |
| Nutzfläche             | ca. 119 m <sup>2</sup>        |
| Anzahl Zimmer          | 10                            |
| Grundstücksgröße       | ca. 1.199 m <sup>2</sup>      |
| Anzahl Schlafzimmer    | 8                             |
| Anzahl Badezimmer      | 3                             |
| Kaufpreis              | 1.819.000,00 €                |
| Provision              | Provisionsfrei für den Käufer |
| Energieeffizienzklasse | C                             |
| Baujahr                | 1923                          |
| Zustand                | Saniert                       |

|                            |                            |
|----------------------------|----------------------------|
| Endenergieverbrauch        | 86 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| Energieausweis             | Verbrauchsausweis          |
| Baujahr lt. Energieausweis | 2013                       |
| wesentlicher Energieträger | Gas                        |
| Befuerung                  | Gas                        |
| Heizungsart                | Zentralheizung             |
| Etagenanzahl               | 2                          |
| Stellplätze                | 2 Carports<br>3 Freiplätze |
|                            | 0,40 km                    |
| Dist.Kindergarten (km)     |                            |
|                            | 0,90 km                    |
| Dist.Grundschule (km)      |                            |
| Dist. Realschule (km)      | 3 km                       |
| Dist. Gymnasium (km)       | 0,80 km                    |

Internet: [www.springfeld-oelkers.de](http://www.springfeld-oelkers.de)

E-Mail: [info@springfeld-oelkers.de](mailto:info@springfeld-oelkers.de)

Alte Holstenstraße 61, 21029 Hamburg

Tel: 040 - 46 99 69 39

Fax: 040 - 46 99 69 41

# Springfeld & Oelkers

## Immobilien

### Beschreibung

Im Bergedorfer Villenviertel, nur wenige Meter von der Stadtgrenze zu Schleswig Holstein entfernt, liegt diese ca. 100 Jahre alte Kaffeemühle. Sie wurde in den Jahren 1922/1923 unter der Leitung der renommierten Architekten Küntzel & Köbcke in massiver Bauweise errichtet und kann sowohl als Einfamilien- als auch Zweifamilienhaus genutzt werden. Das 1.199 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet Ihnen ein Höchstmaß an Privatsphäre. Es ist gesäumt von einer Buchenhecke, große Rhododendronbüsche erblühen im Frühjahr in den unterschiedlichsten Farben, Rosen zieren ein Beet vor dem Wintergarten und japanischer Ahorn sorgt für einen Hauch von Exotik.

Ein gepflasterter Weg aus Granitsteinen führt Sie direkt zum Hauseingang. Durch einen kleinen Windfang mit angrenzender Diele erreichen Sie alle Räumlichkeiten der Wohneinheit im Erdgeschoss. Hier befinden sich 3 Zimmer mit Raumgrößen zwischen 19 m<sup>2</sup> und 28 m<sup>2</sup>, ein Wintergarten, eine Küche, ein Vollbad und ein Duschbad. Über den Wintergarten gelangen Sie direkt auf die nach Westen ausgerichtete Terrasse. Hier können Sie gemütliche Stunden im Kreise Ihrer Familie und Ihrer Freunde verbringen.

Um einen separaten Zugang zum Obergeschoss zu ermöglichen, wurde das Gebäude 1933 um einen kleinen Anbau erweitert. Hier befindet sich der Nebeneingang, welcher aktuell Zugang zum Erdgeschoss, zum Obergeschoss und in den Keller bietet. Über eine mondäne Holzterrasse gelangen Sie in die zweite Wohneinheit im Obergeschoss und Dachgeschoss. Im Obergeschoss befinden sich insgesamt 4 Zimmer (3 großzügige und 1 kleineres), ein Vollbad, eine Küche und ein 11 m<sup>2</sup> großer Balkon. Im Dachgeschoss befinden sich 3 weitere Wohnräume, davon ein Galeriezimmer mit Treppe zum Spitzboden und ein Gäste-WC.

Das gesamte Haus befindet sich in einem sanierten Zustand und dennoch versprüht es den Charme vergangener Zeiten. Es besticht besonders durch seine baujahrspezifischen Stilelemente wie die hohen Decken mit ihren Rundkehlen, die Holzdielenböden (Pitchpine), die traditionellen Hamburger Fuß- und Scheuerleisten und die weißen Sprossenfenster. Durch die in den vergangenen Jahren durchgeführten Sanierungen, u.a. die Kerndämmung der Fassade mit Zellstoff, die Sanierung des Daches, der Einbau neuer Fenster und der Einbau einer neuen Heizungsanlage wird bei dieser schönen Immobilie heute bereits die Energieeffizienzklasse C erreicht.

Dies ist für ein 100 Jahre altes Wohngebäude wirklich beachtlich und hält den Energieverbrauch auf einem niedrigem Niveau. Die Heizungsanlage ist zudem umrüstbar auf eine Wärmepumpe.

Der Wintergarten (warm) bietet Ihnen einen 180 Grad Blick in den wunderschönen, großzügigen Garten. Auf dem Grundstück befindet sich ein Doppelcarport, mit 11 kW Wallbox. Eine Hälfte des Carports ist mit einer max. Einfahrtshöhe von 2,64 m und einer Länge von 6,5 m auch für ein Wohnmobil geeignet.

Sind Sie auf der Suche nach einem neuen Zuhause mit viel Platz für Ihre Familie? Möchten Sie sich den Wunsch von einem Mehrgenerationenhaus erfüllen? Oder möchten Sie Wohnen und Arbeiten unter einem Dach miteinander kombinieren?

Dann könnte diese Kaffeemühle das passende Objekt für Sie sein. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!

### Lage

Bergedorf liegt im Südosten Hamburgs, unmittelbar an der Landesgrenze zu Schleswig Holstein. Der Stadtteil wird von der Bille durchflossen und liegt am bzw. teilweise auf dem Geestrücken am Elbe-Urstromtal.

Die charmante Altstadt wird durch Cafés, Restaurants und zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte belebt. Die hervorragende Infrastruktur bietet Ihnen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken, sowie Kitas und alle Schulformen. Auch für sportliche Aktivitäten und Freizeitangebote wird hier ausreichend gesorgt. Das Bergedorfer Villenviertel entstand ca. Ende des 19. Jahrhunderts und galt als Erholungsort für Luft- und Badekuren für Hamburger Familien.

Durch die Anbindung an den HVV ist man mit der S21 in ca. 30 Minuten am Hamburger Hauptbahnhof. Mit dem PKW fährt man über die A25 oder die B5 ca. 25 Minuten bis ins Stadtzentrum.

In ca. 30 Minuten ist man mit dem Auto in der Hansestadt Lüneburg oder über die A1 in ca. 50 Minuten am Timmendorfer Strand an der Ostsee.

### Ausstattung Beschreibung

- Ein-/Zweifamilienhaus massiv gebaut
- oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach (für freie Berufe)
- ca. 273 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. ca. 119 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller und im Dachgeschoss
- ca. 1.199 m<sup>2</sup> Grundstück
- 10 Zimmer
- 2 Küchen
- 3 Bäder
- 1 Gäste WC
- Kaminofen
- Wintergarten
- Balkon
- Doppelcarport mit 11 kW Wallbox, mit max. Ein-fahrtshöhe von 2,64 m für viele Wohnmobile geeignet
- 2 Gartenhäuser
- 7500 l Regenwassertank
- Sauna
- seit 2008 umfangreich saniert:
- Dach neu eingedeckt inkl. Dämmung und mit zusätzli-chen Dachfenstern versehen
- Dachflächenfenster mit elektrischen Rollläden ver-sehen
- alle Fenster erneuert
- Gas Zentralheizung eingebaut (umrüstbar auf eine Wärmepumpe)
- Fassade gedämmt (Kerndämmung)
- Innen- und Außensanierung des Kellers inkl. Drainage

- Elektrik erneuert
- Netzwerk verlegt
- alle Wasser und Heizungsleitungen erneuert
- Fußbodenheizung in den Bädern, im Wintergarten und im gesamten Keller verlegt

### 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.

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



**Vollbad EG**



**Arbeitszimmer EG**

# Springfeld & Oelkers

## Immobilien



**Diele EG**



**Pantry EG**

# Springfeld & Oelkers

## Immobilien



**Wohnzimmer**



**Wintergarten**

# Springfeld & Oelkers

## Immobilien



**Treppe vom EG ins OG**



**Duschbad OG**

# Springfeld & Oelkers

## Immobilien



**Esszimmer**



**Balkon**

# Springfeld & Oelkers

## Immobilien



**Küche OG**



**Ankleidezimmer**

# Springfeld & Oelkers

## Immobilien



**Flur OG**



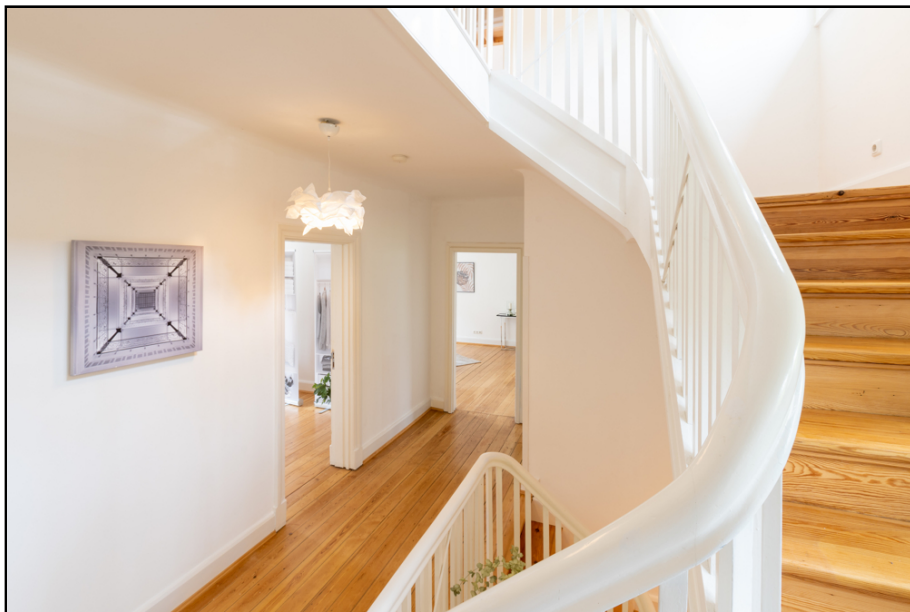
**Schlafzimmer**

# Springfeld & Oelkers

## Immobilien



**Lesezimmer**



**Treppe vom OG ins DG**

# Springfeld & Oelkers

## Immobilien



**Spielzimmer mit Galerie**



**Galerie/Spielboden**

# Springfeld & Oelkers

## Immobilien



**Schlafzimmer DG**



**Jugendzimmer DG**

Internet: [www.springfeld-oelkers.de](http://www.springfeld-oelkers.de)

E-Mail: [info@springfeld-oelkers.de](mailto:info@springfeld-oelkers.de)

Alte Holstenstraße 61, 21029 Hamburg

Tel: 040 - 46 99 69 39

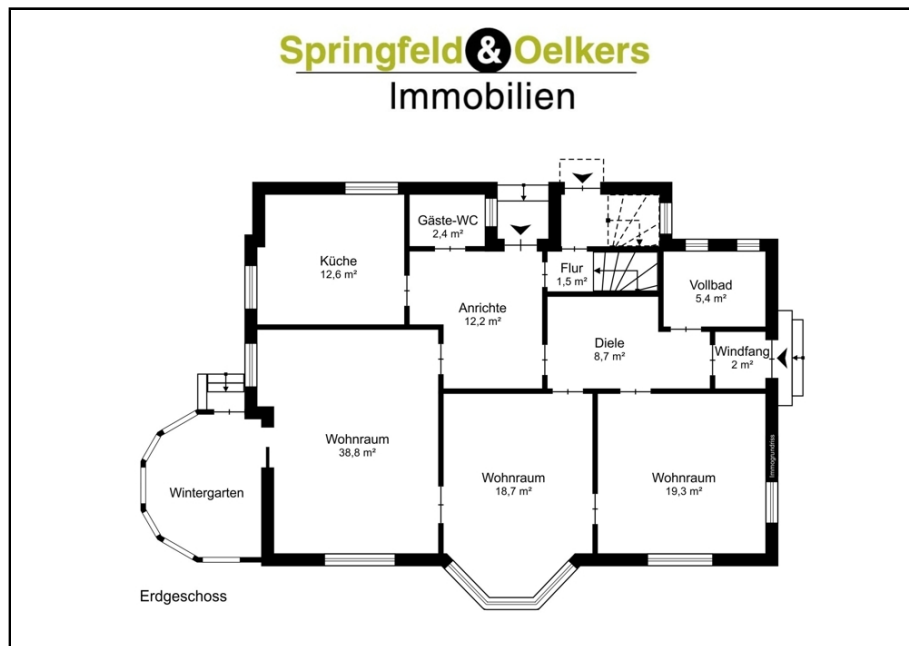
Fax: 040 - 46 99 69 41

# Springfeld & Oelkers

## Immobilien



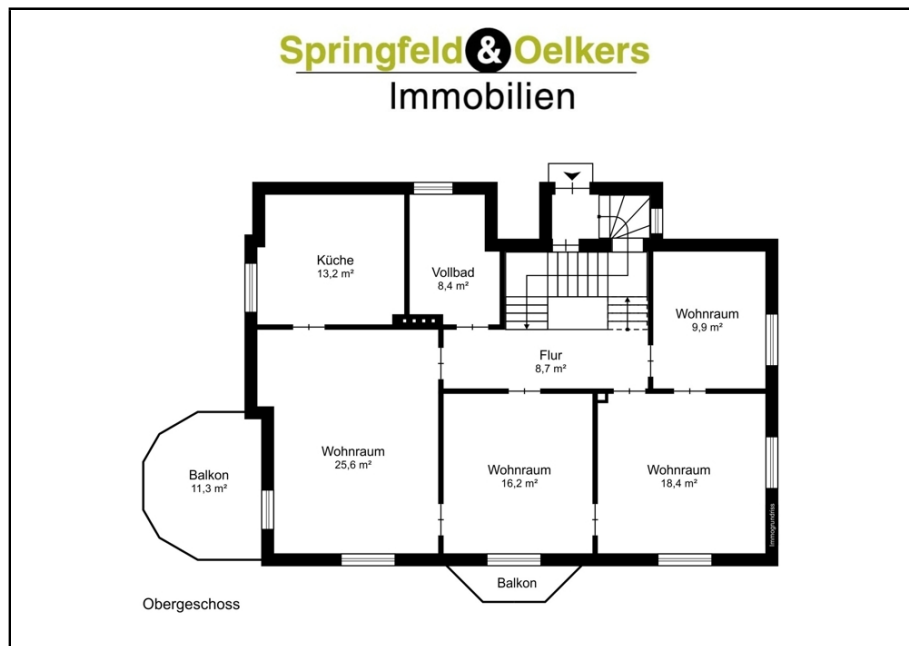
Ansicht vom Garten



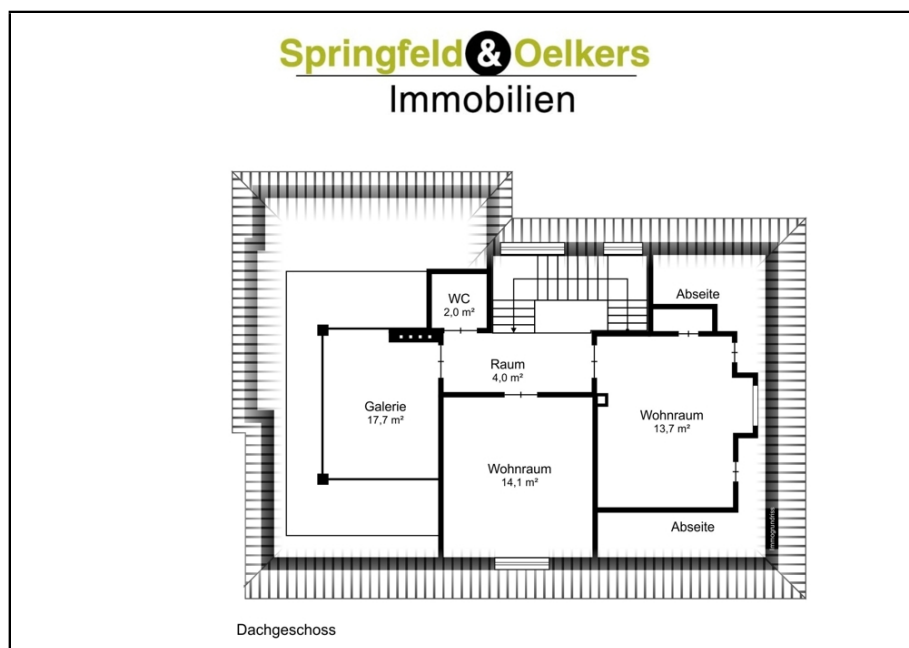
Grundriss Erdgeschoss

# Springfeld & Oelkers

## Immobilien



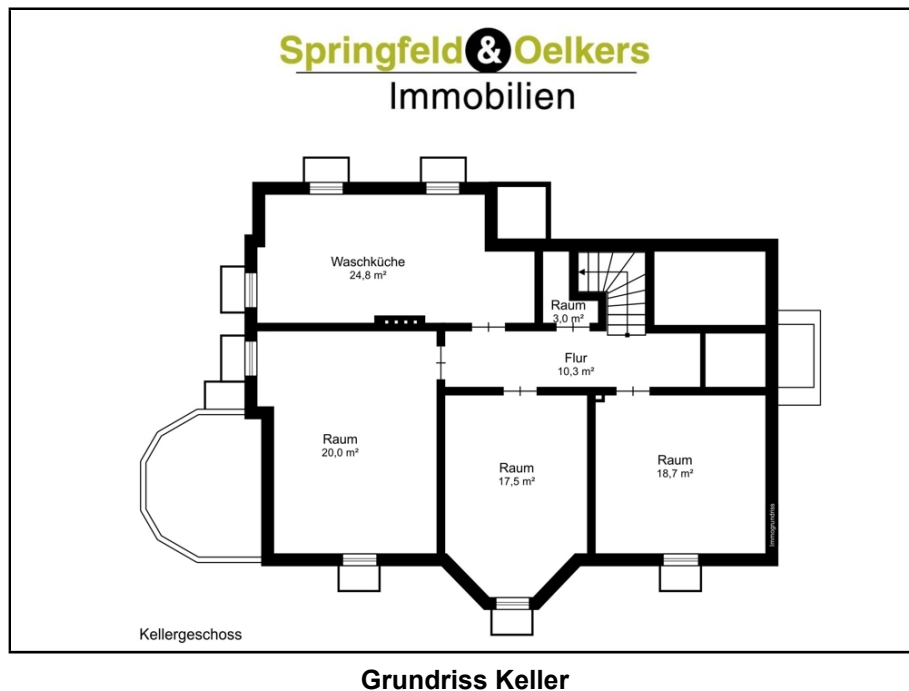
Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss

# Springfeld & Oelkers

## Immobilien



# Springfeld & Oelkers

---

## Immobilien

Scannen Sie diesen Code und lassen Sie sich von weiteren Immobilienangeboten auf unserer Website überzeugen!

(Die App zum Scannen des Codes finden Sie im Appstore Ihres Smartphones)



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.

**Internet:** [www.springfeld-oelkers.de](http://www.springfeld-oelkers.de)

**E-Mail:** [info@springfeld-oelkers.de](mailto:info@springfeld-oelkers.de)

Alte Holstenstraße 61, 21029 Hamburg

**Tel:** 040 - 46 99 69 39

**Fax:** 040 - 46 99 69 41