

## Jugendstilvilla Rotherbaum / Harvestehude

Hochallee 50, 20149 Hamburg



---

Baujahr: ca. 1908

Kaufpreis: € 3.600.000,-

# BAER & BAER CONSULTING GMBH

---

**Lage:** Hochallee 50, 20149 Hamburg

**Lagebeschreibung:** Die Jugendstilvilla befindet sich im beliebten Stadtteil *Rotherbaum*, welcher zu den exklusivsten Wohnadressen Hamburgs zählt. Im Osten liegt die Außenalster, im Süden hinter der Moorweide der Bahnhof „Dammtor“, im Westen Eimsbüttel. Im Norden trennt der Isebekkanal den Stadtteil *Rotherbaum* vom Stadtteil Eppendorf. Der Stadtteil *Rotherbaum* wird geprägt durch zahlreiche Villen und herrschaftliche Wohnhäuser, die beginnend ab etwa 1870 gebaut wurden. Ruhige Wohnstraßen, großzügige Altbauten und viel Grün prägen das Bild. Neben dem Innocentia-Park, der Moorweide (Park) und dem bei der Nikolai-Kirche gelegene Bolivar-Park lädt der direkt an der Außenalster gelegene Park, das sogenannte Alstervorland, zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein .

Die City sowie der nahe liegenden Bahnhof „Dammtor“ sind in kurzer Zeit mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

Ganz in der Nähe findet dienstags und freitags der Isemarkt, einer der beliebtesten Wochenmärkte Hamburgs, statt. Zusätzlich bietet die nähere Umgebung einer Vielzahl an exklusiven Restaurants und Museen sowie exklusiven und individuellen Einkaufsmöglichkeiten. In einer Entfernung von ca. 5 Gehminuten liegt der Eppendorfer Baum mit vielen Geschäften zum Shoppen und für den täglichen Bedarf. Hochklassige Antiquitäten- und Schmuckgeschäfte präsentieren sich neben anspruchsvollen Modegeschäften.

Das Haus liegt zentral zu Grund- und weiterführenden Schulen, Tennisplätzen, Kindergärten und Gymnasien.

**Objektart:** Jugendstilvilla

**Baujahr:** 1908

# BAER & BAER CONSULTING GMBH

---

## Ausstattung:

Die sehr geschmackvollausgestattete Villa ist sehr hell. Der Garten in Ostausrichtung verfügt noch über herrliche Nachmittagssonne bis in den Abend , da das Grundstück sehr tief ist und die Nachmittagssonne über das Haus geht.

Es gibt drei große Balkone und 2 Terrassen. Die Räume sind ca. 3,50m hoch mit eleganten Stuckleisten und feinsten Parkett und Dielenböden, 1 Kamin und erstklassige Bäder in Luxus Ausführung mit cremefarbenem Naturstein ergänzen das Bild.

Die Villa mißt ca. 400 m<sup>2</sup> Gesamtfläche inkl. dem ausgebauten Dachgeschoß mit den Kinderzimmern und dem Gäste-Apartment mit eigenem Duschbad/WC und der Hausmeisterwohnung im Souterrain.

Eine High-Tech-Einbauküche mit Geschirrspüler, Kochfeld, Kühl-Gefrier-Kombi liegt straßenseitig und ist verbunden über eine Tür zum Eßzimmer. Sie hat Zugang in den äußerst gepflegten Garten. Das Wohnzimmer mit Kamin und ca. 35m<sup>2</sup> Fläche geht über in eine charmante kleine Bibliothek.

Das erst 2007 elegant renovierte und komplett modernisierte Haus wird ergänzt durch eine komplett verkabelte B & O Anlage, Alarmanlage sowie den hochmodernen bronzierten Türrahmen mit Innenbeleuchtung und dem im gleichen Material erzeugten Treppenhausgeländer. Extra hohe Glastüren und Milchglas verkleidete Heizkörper, Design Armaturen, Sauna im Master Bad etc. sind nur ein Teil der zu erwähnenden Luxus Ausstattung



# BAER & BAER CONSULTING GMBH

---

<b><u>Grundstücksfläche:</u></b>	ca. 450 m <sup>2</sup>
<b><u>Wohnfläche:</u></b>	ca. 350 m <sup>2</sup> (8,5 Zimmer, Küchen, 4 Badezimmer, 4 WCs)
<b><u>Aufteilung:</u></b>	<p><b><u>Untergeschoß:</u></b> Gäste-Apartment mit Bad und Fenster in den Garten, diverse Abstellräume und Wasch- bzw. Einbauküche, Garagenzugang, Kühlraum / Weinkeller, Heizungskeller</p> <p><b><u>Erdgeschoß:</u></b> Küche, Wohn-, Esszimmer, Bibliothek, Gäste-WC, Pantry/Anrichte</p> <p><b><u>1. Obergeschoß</u></b> 3 Schlafzimmer, Vollbad, Gäste-WC, große Ankleide, 2 Balkone</p> <p><b><u>2. Obergeschoß</u></b> 3 Schlafzimmer, 2 Duscbäder/WC, Ankleide, Balkon</p>
<b><u>Nutzfläche:</u></b>	ca. 35 m <sup>2</sup>
<b><u>Bauart:</u></b>	traditionell
<b><u>Fenster:</u></b>	Iso-Holz
<b><u>Garage:</u></b>	Für einen PKW
<b><u>Heizung:</u></b>	Zentralheizung
<b><u>Lieferung:</u></b>	Nach Rücksprache
<b><u>Kaufpreis:</u></b>	€ 3.600.000,-

# BAER & BAER CONSULTING GMBH

---

**Maklergebühr:** Im Ankaufsfall hat der Käufer die ortsübliche Maklergebühr in Höhe von 5 % vom Kaufpreis zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer bei Abschluss eines Kaufvertrages an die Firma BAER & BAER Consulting GmbH zu zahlen. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind dieser Offerte beigelegt bzw. einsehbar auf unserer Internet-Seite [www.baer-baer-consulting.com](http://www.baer-baer-consulting.com) .

**Ankaufskosten:** Die An- und Verkaufskosten (Notar- und Gerichtskosten sowie Grunderwerbsteuer) sowie eventuelle sonstiger Steuern gehen zu Lasten des Käufers.

Sämtliche Angaben sind ohne Gewähr und beruhen auf uns erteilten Auskünften, für deren Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen wird.  
Irrtum und Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Aus Gründen der Diskretion darf eine Besichtigung nur über BAER & BAER Consulting GmbH erfolgen.

Für weitere Informationen rufen Sie uns gern an oder schicken Sie eine Email:

BAER & BAER CONSULTING GMBH  
Böttgerstraße 14 • D-20148 Hamburg  
Tel.: +49. 40. 41 35 38 15 Fax: +49. 40. 41 35 38 20  
[info@baer-baer-consulting.com](mailto:info@baer-baer-consulting.com) [www.baer-baer-consulting.com](http://www.baer-baer-consulting.com)

Ansprechpartner:  
Frau Stephanie Baer

Photoquelle: photocase / Photograph: muffinmaker