



Traumhafte Altbauvilla mit Stil
in Elmshorn

ALLERT IMMOBILIEN

INHALT

Daten im Überblick.....	3
Beschreibung & Ausstattung.....	4
Überblick	8
Lage/Flurkarte	9
Impressionen.....	10
Grundrisse.....	16
Kontaktdaten.....	20
Ihre Stichpunkte.....	21



DATEN IM ÜBERBLICK

Anschrift	25336 Elmshorn
Objektnummer	ElmOI19
Objekttyp	Villa / Anlageobjekt
Wohn-/Nutzfläche gesamt	ca. 448 m ²
Etagen	EG, 1. OG, DG, Souterrain
Wohneinheiten im Gebäude	3 zzgl. Gewerbeeinheit
Baujahr	1907
Grundstücksgröße	ca. 1.445 m ²
Zimmeranzahl	11
Denkmalschutz	nein
Balkone/Terrassen	ja

Garagenstellplätze/Carport	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse	F
Energieausweis	Bedarf 171,4 kWh/(m ² p.a.)
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr Gastherme	2022
Verfügbar	nach Vereinbarung
Provision	keine Courtage für den Käufer
Ihre Ansprechpartnerin	Frau Daniela Allert
Preis Garagenstellplätze	im Kaufpreis enthalten
Kaufpreis	€ 1.000.000,--

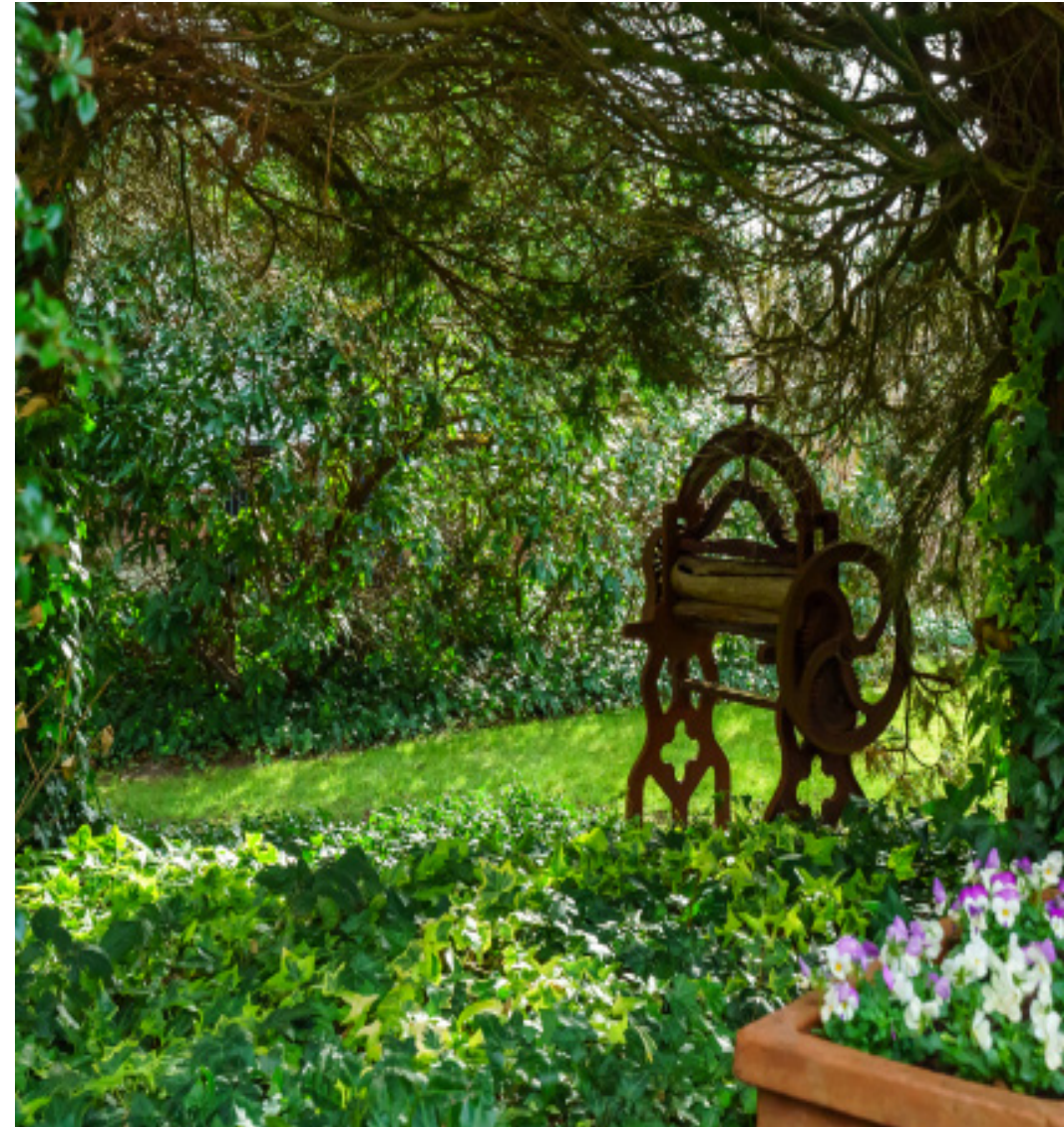
ALLERT IMMOBILIEN

EIN ALTBAU ZUM VERLIEBEN

Diese im Jahre 1907 erbaute freistehende Altbauvilla präsentiert sich optisch sehr ansprechend und befindet sich auf einem wunderschön eingewachsenen ca. 1.445 m² großen Eckgrundstück mit altem Pflanzenbestand, einer Doppelgarage aus dem Jahre 1974, einem 28 m² großen massiven Geräteschuppen sowie einem großzügigen Carport, das durchaus für ein Wohnmobil geeignet ist.

In regelmäßigen Abständen wurden die drei Wohneinheiten liebevoll renoviert und befinden sich optisch wie auch technisch auf einem guten und soliden Stand.

Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 339 m², die sich auf die Erdgeschosswohnung mit ca. 128,47 m², auf die Wohnung im ersten Obergeschoss mit ca. 120,74 und auf die Dachgeschosswohnung mit ca. 76,47 zzgl. Gästezimmer mit 13,87 m² aufteilt. Weiter steht ein Keller und ein Souterrainbereich zur Verfügung, der mit seinen ca. 110 m² letztlich als Arztpraxis diente.



EIN ALTBAU ZUM VERLIEBEN

Die Wohneinheiten im ersten Obergeschoss sowie im Dachgeschoss sind im gut vermieteten Zustand. Die Nettokaltmiete liegt für diese beiden Einheiten aktuell bei ca. 25.061,28 Euro/p.a.. Die Erdgeschosswohnung wird von der Eigentümerin bewohnt und wird frei geliefert. Sie haben somit die Möglichkeit diese Immobilie selbst zu nutzen, oder ebenfalls zu vermieten. Eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 15.600,-- Euro wäre hier realistisch anzusetzen.

Die Erdgeschosswohnung:

Diese präsentiert sich aufgrund des schönen Grundrisses und der hohen Decken wie auch der großen Fensterflächen sehr hell und freundlich. Geschmackvoll sind als Bodenbelag unter anderem überwiegend Fischgrätparkett, Fliesen und Designfloor zu finden. Auf dieser Etage befinden sich drei Schlafzimmer, eine großzügige Küche, ein Wohnzimmer mit Erker und Zugang zur Terrasse, ein HW Raum, zwei Badezimmer und eine Abstellkammer. Ein kleines Highlight in dieser Wohnung ist der Bereich mit dem sonnigen Erker und der angrenzenden Terrasse, die den Zugang zu dem schönen Garten ermöglicht. Stilelemente aus dem Baujahr wie Stuck an den Decken, eine wunderschöne originale kassettierte Schiebetür mit Glaseinsatz.



Sonniger Platz im Wohnzimmer im Erdgeschoss



Küche im Erdgeschoss

ALLERT IMMOBILIEN

Die Wohnung im ersten Obergeschoss:

Über die geschmackvolle Holztreppe wird die Wohnung im ersten Obergeschoss betreten. Auf dieser Etage befinden sich zwei Schlafzimmer, eine großzügige Küche mit Abstellraum, ein Wohnzimmer, ein Esszimmer, ein Badezimmer, ein Gäste-WC und als Lieblingsplatz ein beheizter Wintergarten. Besonders hervorzuheben sind hier die schönen Pitchpinedielen, die hohen Decken und die Großzügigkeit der Räume.

Im Dachgeschoss mit gemütlichen Dachschrägen sind ein Wohnzimmer, ein Esszimmer, eine Küche sowie zwei Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer zu finden. Neben dieser Wohneinheit ist ein weiteres Zimmer über den Flur zu erreichen. Dieses könnte entweder an die vorhandene Wohneinheit angeschlossen werden oder weiterhin als Gästedomizil genutzt werden. Im Treppenhaus befindet sich weiter noch ein WC für Gäste.

Die Wohneinheiten im ersten Obergeschoss wie auch im Dachgeschoss sind an zuverlässige Mieter vermietet.

Diverse Abstellmöglichkeiten bietet der Keller an. Hier befindet sich auch der Heizungsraum mit der Gasheizung aus 2022. Weiter befindet sich im Untergeschoss eine ehemalige Arztpraxis mit einem separaten Eingang von der Gartenseite des Hauses. Neben dem Wartezimmer und diversen Behandlungszimmern ist hier ein gutes Potenzial für individuellen Spielraum bezüglich der zukünftigen Nutzung zu finden.



Wohnzimmer mit großen Fenstern im ersten OG



Wintergarten mit Flair

Diverse Informationen

Die Modernisierungen in den letzten Jahren umfassen z.B. die erneuerte Gasheizung aus 2022 sowie eine Erneuerung des Dachs und die Dämmung des Dachs im Jahr 2000. Einige Fenster wurden 2016 erneuert, einige Fenster sind älteren Datums. Die Leitungen von Gas, Wasser, Strom und Abwasser wurden ca. 1990 teilweise erneuert. Die Bäder der unterschiedlichen Wohneinheiten wurden ca. 2016 und 2005 renoviert. Das Bad im Dachgeschoss wurde 2022/2023 komplett saniert. Eine Aufarbeitung der Außenfasade fand ca. 2016 statt. Im Laufe der Jahre wurden diverse Bodenbeläge aufgearbeitet oder erneuert.

Überzeugen Sie sich gerne bei einer Besichtigung. Gerne öffne ich Ihnen die repräsentative Eingangstüre und führe Sie durch dieses besondere Haus.



Wohnzimmer im Dachgeschoss



Arbeitszimmer im Dachgeschoss

ALLERT IMMOBILIEN

ÜBERBLICK

- Sehr gute Lage
- Charmante Altbauvilla
- Drei Wohnheiten auf ca. 339 qm
- Gewerbeinheit im Soutarrin
- Gut vermietete Wohnungen
- Stilelemente
- Wertige Ausstattung
- Großzügiger und schöner Garten
- Teilweise Fischgrätartett und Pitchpinedielen
- Drei Einbauküchen
- Zwei Garagenstellplätze und ein Carport
- Gasheizung aus 2022

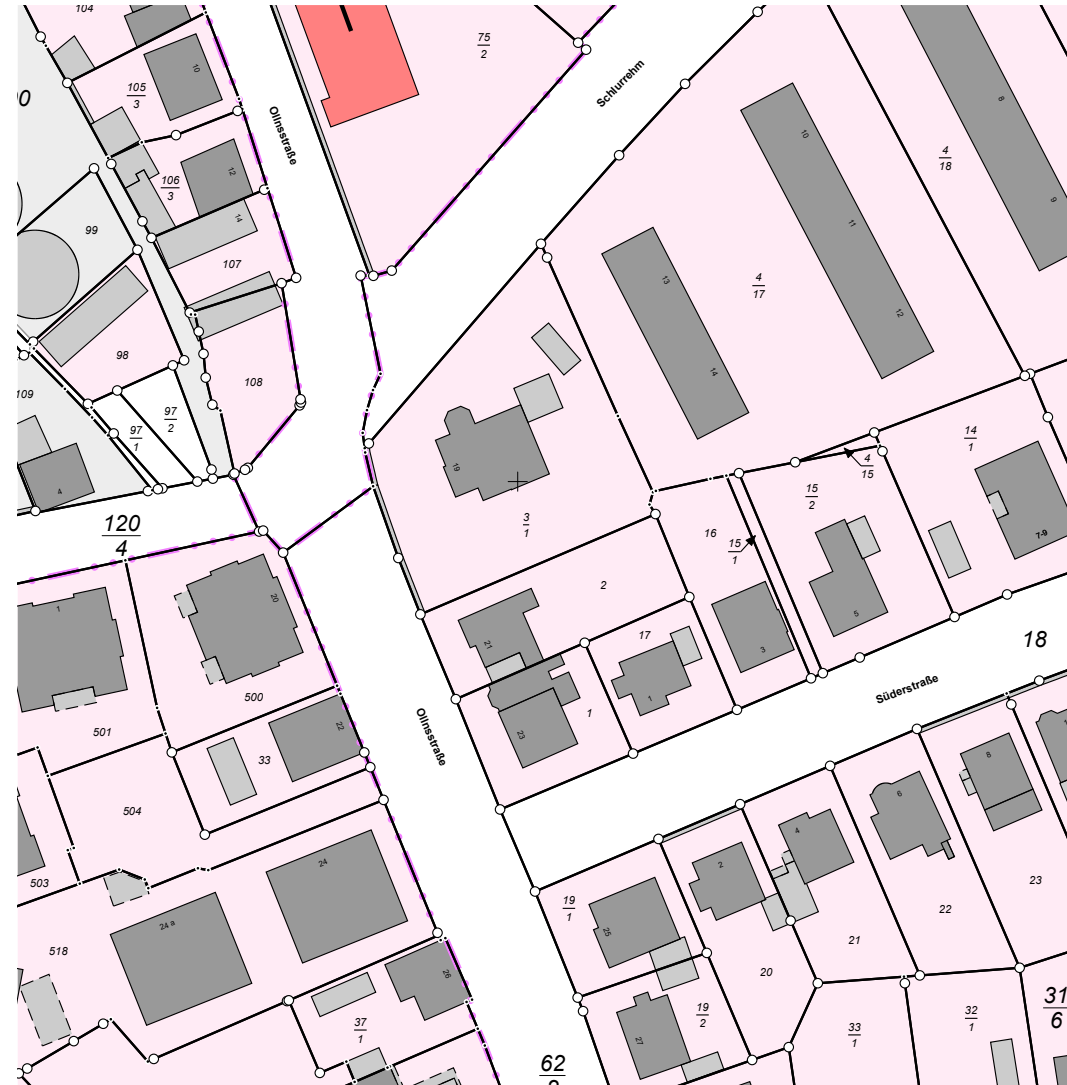


LAGE

Elmshorn liegt im Südwesten von Schleswig-Holstein, befindet sich im nahen Einzugsgebiet von Hamburg, gehört zum Kreis Pinneberg und liegt direkt an der Krückau. Durch die Autobahn A23 ist eine schnelle Anbindung mit dem PKW nach Hamburg möglich. Auch der Flughafen HH-Fuhlsbüttel ist in einer guten halben Stunde mit dem PKW zu erreichen. Alternativ bietet sich der Bahnhof in Elmshorn für das Reisen oder auch das Pendeln an.

Stadt, Theater und Grundschule sind in 5 Minuten fußläufig erreichbar.

Einkäufe können hier fußläufig erledigt werden. Eine gute Infrastruktur für Ärzte, Kindergärten, Schulen etc. ist selbstverständlich vorhanden. Zur Erholung bieten sich diverse Parks, Grünanlagen oder auch der Lietherwald mit dem Rosengarten an. In der lebendigen Innenstadt lässt sich das Leben in Cafés, Restaurants oder auch in Bäckereien versüßen.





Küche im Erdgeschoss



Wohnzimmer mit dem Stilelement Schiebetür



Gästebad mit Dusche im Erdgeschoss



Ein schöner Raum!



Einbauküche im ersten Obergeschoss



Lieblingsplatz: Wintergarten



Helles Badezimmer



Tolle Dielen im Wohn-/Essbereich



Wohnbereich im Dachgeschoss



Küchenzeile im Dachgeschoss

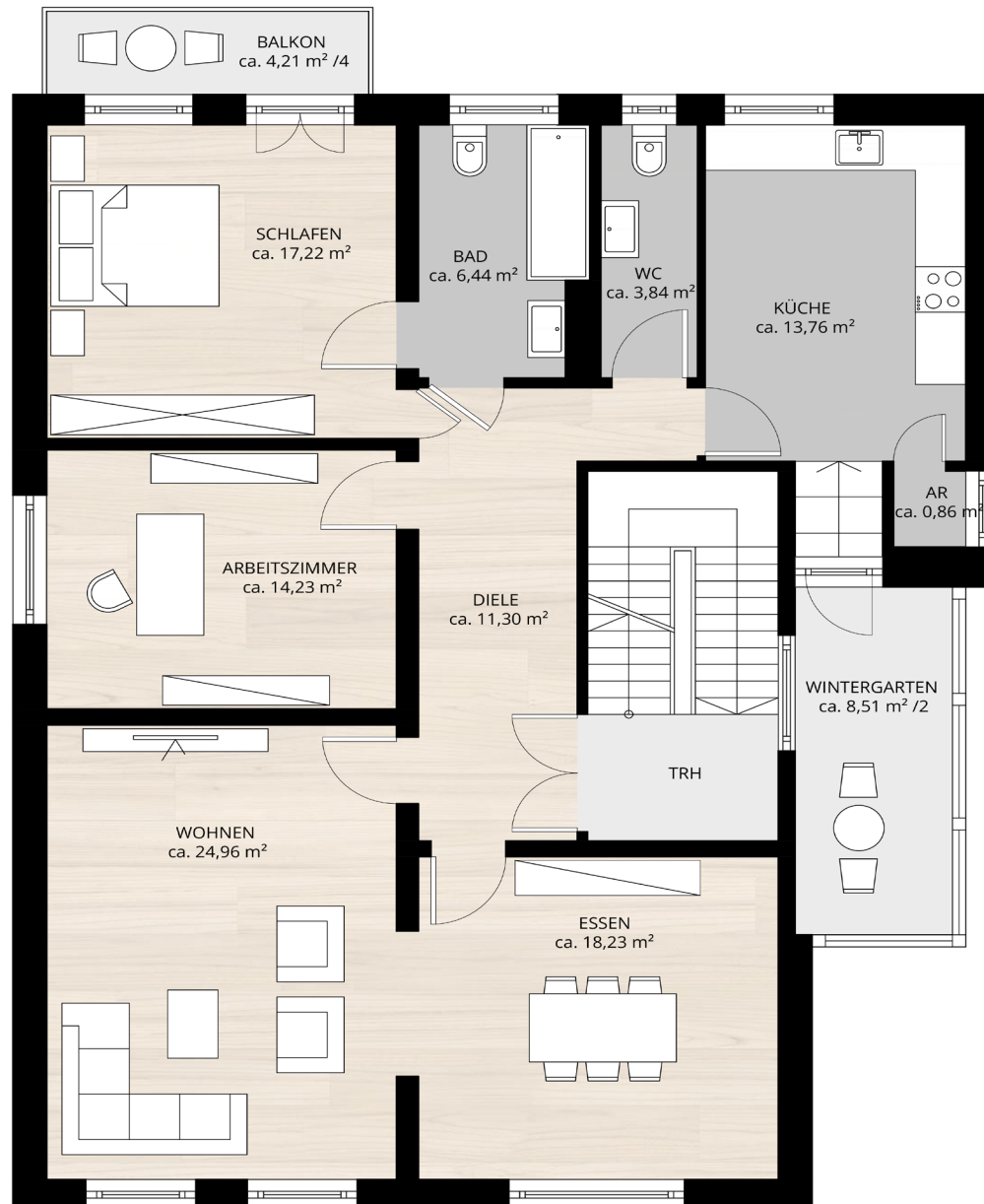


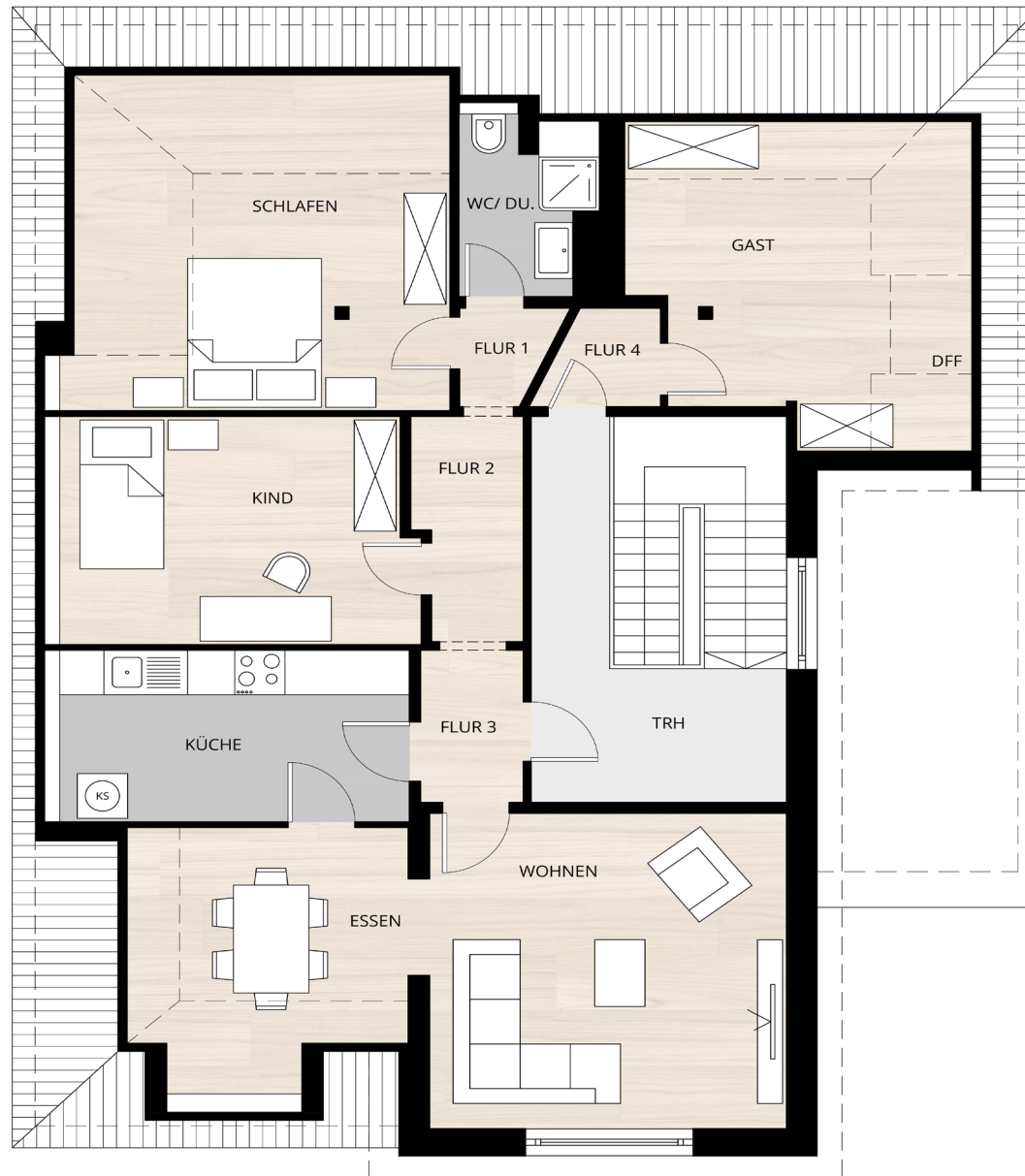
Klein aber fein



Schlafzimmer mit gemütlichen Schrägen









Sämtliche Daten, Unterlagen und Grundrisse sind aus den Originalunterlagen zusammengestellt und ohne Gewähr.



IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Frau Daniela Allert

Sandhöfen 19
21423 Winsen

+49 160 8310816

info@allert-immobilien.de

IHRE GEDANKEN UND STICHPUNKTE:
