

Muster-Exposé



Wunderschöne Jugendstil-Villa am Bodensee

- **Standort:** Hamburg-Elmsbüttel ,
- **Baujahr:** 1922 ,
- **Verkaufspreis:** € 1.600.000.- ,
- **Anzahl Zimmer:** 9 , Wohnfläche: 167qm ,
- **Nutzfläche:** 306 qm ,
- **Grundstücksfläche:** 83 ha ,
- **Energie-Pass: (Energieausweis) 106kW/(m².a)**

Ein Angebot von
beispiel-immo.de
01122 / 33 44 55

veröffentlicht bei [immo-maklerfrei.de/BSP-123](https://www.immo-maklerfrei.de/BSP-123)

Muster-Exposé Seite -2-

Wunderschöne Jugendstil-Villa am Bodensee

Beschreibung der Immobilie: Die in den Jahren 1921/22 errichtete Jugendstilvilla, ist ein echtes Kleinod am Ortsrand, durchgehend genutzt von 1956 bis 2018 als Heimat-Museum. Danach wurden Teile des Gebäudes soweit renoviert, daß ein sofortiger Bezug möglich ist. Der Zustand der übrigen Innenräume ist einfach und sauber. Altersuntypische Wand- oder Tragwerks- Schäden sind laut Gutachten vom 03.04.2022, nicht zu verzeichnen.

Der Garten: Die nahezu quadratische Grundstücksfläche weist exklusive der Bebauung eine fast ebenerdige Nutzung aus Rasen- und Ziergärten aus. An der Westseite eingegrenzt von einer ca. 2 m hohen denkmalgeschützten Ballustrade, ansonsten Einzäunung durch Hecken.

Bisherige Nutzung: Im Zuge der Museumsnutzung wurde 2003 eine Gasheizung eingebaut, die alle Räume des Haus erfasst. Das Dach wurde ebenfalls 2003 erneuert und hochgradig dämmend isoliert. Die Fenster im UG wurden 2005 erneuert.

Gesamtzustand: Nach jetzigem Stand sind für die restlichen Renovierungsarbeiten am und im Gebäude, laut Gutachterurteil 2018, ca. EUR 200.000.- bis 250.000.- zu veranschlagen. Die Arbeiten müssten aber nicht sofort ausgeführt werden, sollten aber binnen 10-Jahresfrist abgeschlossen sein. Alle Arbeiten sind förderungswürdig.

Bus-Haltestelle: Morgens 7.30 - 10,00 Uhr und Nachmittags 16:00 - 19:00 Uhr jeweils im 30 Minuten Takt, sonst stündlich.