

Eine Villa, die bleibt.

1901 erbaut. Über Generationen gewachsen. Heute bereit für neue Geschichten.



Rahlstedter Bahnhofstraße 28 · 22143 Hamburg Rahlstedt

Kaufpreis 1.350.000 €

zuzüglich 2,38% Maklercourtage

Ein Haus mit Geschichte. Und Raum für Zukunft.

Schon beim Ankommen wird sichtbar, dass diese Villa mehr ist als die Summe ihrer Quadratmeter.

Historische Architektur, großzügige Räume und ein gewachsener Garten treffen auf eine Gebäudesubstanz, die über Jahrzehnte weiterentwickelt und zuletzt umfassend modernisiert wurde.

Stuck, Kassettentüren, Pitch-Pine-Dielen und das charaktervolle Treppenhaus erzählen von 1901. Die Erweiterung von 1978/1979 und die flexible Raumstruktur öffnen das Haus zugleich für heutige Lebensmodelle: Familie, mehrere Generationen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.



Altbaucharme, den man nicht neu bauen kann.

Die Villa bewahrt viele ihrer prägenden Details: historische Kassettentüren, Stuckelemente, charaktervolle Holzböden und ein Treppenhaus mit eigener Handschrift. Genau diese Originalität macht die Räume unverwechselbar – und gibt neuen Einrichtungsideen einen starken Rahmen.



Das Besondere auf einen Blick

Eine Villa, die ihre Geschichte bewahrt – und dabei offen für Neues bleibt.



HISTORISCHE ELEGANZ

Baujahr 1901, Stuck, Kassettentüren, Pitch-Pine-Dielen und ein Treppenhaus mit unverwechselbarem Charakter.



LICHT & GROSSZÜGIGKEIT

Hohe Räume, klassische Proportionen und großzügige Sichtachsen schaffen ein außergewöhnliches Raumgefühl.

RAUM FÜR LEBENSENTWÜRFE

10 Zimmer und ca. 307 m² Wohnfläche eröffnen Möglichkeiten für Familie, Mehrgenerationenwohnen und Arbeiten. Alles unter einem Dach.



WERTERHALT & INVESTITIONEN

Rund 220.000 € wurden zuletzt in Dach, Dämmung, Fassade, Fensterbereiche, Heiztechnik und Gebäudesubstanz investiert.

PARKÄHNLICHER GARTEN



Ca. 1.491 m² Grundstück mit gewachsenem Grün, altem Baumbestand, Terrasse und unterschiedlichen Rückzugsorten.

NAHEZU 100 M² ZUSÄTZLICHE NUTZFLÄCHE

Nahezu vollständig unterkellert – mit viel Platz für Vorrat, Hobby, Hauswirtschaft, Technik und all das, was ein großes Haus braucht.

ARCHITEKTONISCH GEWACHSEN

Die Erweiterung von 1978/1979 ergänzt die historische Villa selbstverständlich und schafft zusätzliche Großzügigkeit mit direktem Gartenbezug.



Die frühere teilgewerbliche Nutzung unterstreicht die Flexibilität des Hauses – vom repräsentativen Familienwohnen bis zur Verbindung von Leben und Arbeiten.

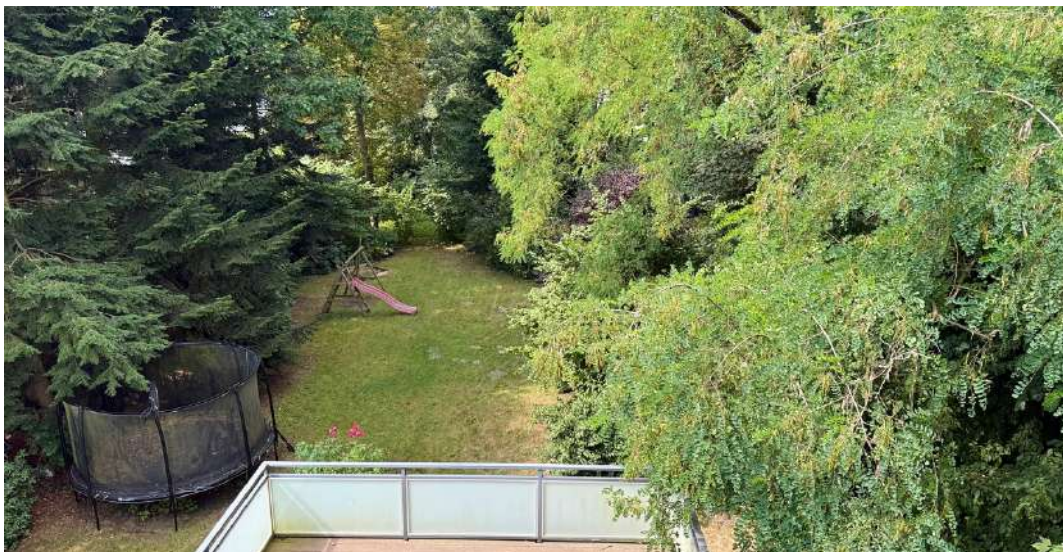
Substanz, Raum und Möglichkeiten

Die wichtigsten Eckdaten im Überblick.

Kaufpreis	1.350.000 €
Käufercourtage	2,38 % inkl. MwSt.
Baujahr	1901
Erweiterung	1978/1979
Wohnfläche	ca. 307 m ²
Zusätzliche Nutzfläche	ca. 100 m ² im Kellergeschoss, überschlägig aus Grundrissen abgeleitet
Grundstück	ca. 1.491 m ²
Zimmer	10, bis zu 5 Schlaf-/Rückzugsräume
Bäder	2 Badezimmer zzgl. Gäste-WC
Heizung	2020 erneuerte Gaszentralheizung
Fenster	Edelholzfenster mit echten Sprossen, 2017 erneuert
Parken	Garage + zusätzlicher Stellplatz

NUTZUNG

Großzügiges Familienwohnen, Mehrgenerationenkonzept oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten.



Ein großes Haus braucht Orientierung.

Gerade bei rund 307 m² Wohnfläche hilft eine klare Einordnung der Ebenen. Jede Etage übernimmt dabei eine eigene Rolle.

ERDGESCHOSS Offenheit & Leben

Diele und Treppenhaus bilden den historischen Auftakt. Mehrere Räume lassen sich flexibel als Wohnen, Arbeiten, Gäste oder Rückzug nutzen. Zum Garten hin öffnet sich die Ebene mit großzügigen Aufenthaltsbereichen und direktem Bezug zu Terrasse und Grün.

OBBERGESCHOSS Klassisches Wohnen

Wohnen, Essen und Küche sind klar gegliedert und zugleich gut miteinander verbunden. Die Dachterrasse schafft einen geschützten Außenbereich mit Blick ins Grün und gibt dieser Ebene zusätzliche Wohnqualität.

DACHGESCHOSS Rückzug & Ruhe

Drei gut nutzbare Zimmer und ein eigenes Bad bilden eine private Ebene - ideal für Kinder, Gäste, Homeoffice oder persönliche Rückzugsräume.

KELLERGESCHOSS Platz für das Praktische

Mehrere Keller- und Abstellräume, Waschkeller, Trockenkeller, Heizungsbereich und weitere Nutzflächen schaffen knapp 100 m² zusätzliche Fläche und Zugang zur Terrasse.

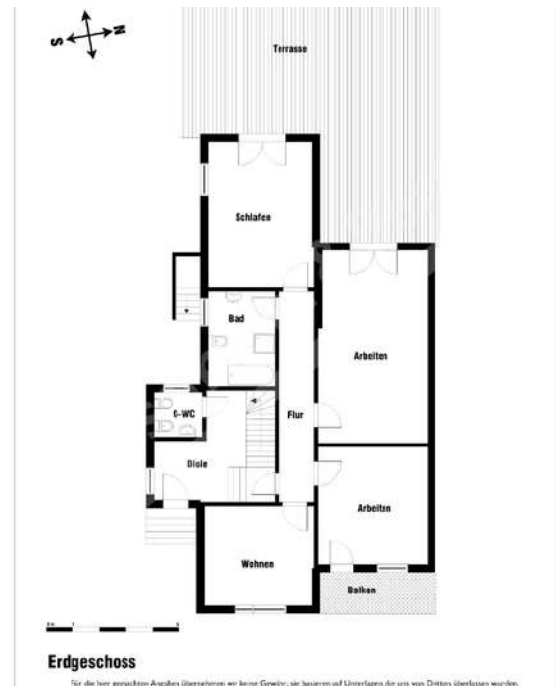


Raum für Leben - auf mehreren Ebenen

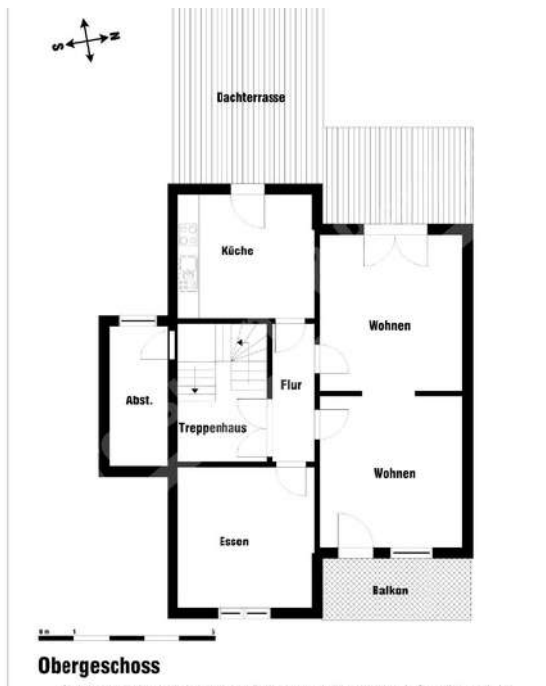
Die Grundrisse zeigen die klare und vielseitige Struktur des Hauses. Maßgeblich sind die genehmigten Bauunterlagen.



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Rahlstedt überrascht.

Wer Hamburg mit historischen Villen, großzügigen Grundstücken und gewachsenen Gärten verbindet, denkt vielleicht nicht zuerst an den Nordosten der Stadt. Genau darin liegt der Reiz: Rahlstedt zeigt sich an vielen Stellen überraschend grün, großzügig und geprägt von einer über Jahrzehnte gewachsenen Wohnstruktur.

Die Rahlstedter Bahnhofstraße verbindet diese Wohnqualität mit einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Schulen, Kindertagesstätten sowie Sport- und Freizeitangebote befinden sich in der näheren Umgebung. Mit der Regionalbahn ist der Hamburger Hauptbahnhof in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Perspektivisch gewinnt der Standort durch die geplante S₄-Anbindung zusätzlich an Qualität und wird künftig noch direkter in das Hamburger S-Bahn-Netz eingebunden.



Ein Standort für Menschen, die Hamburg lieben – und dabei Raum zum Leben behalten möchten.

Historische Substanz. Sorgfältig weiterentwickelt.

Zwischen 2023 und 2025 wurden wesentliche Gewerke umfassend überarbeitet. Das Investitionsvolumen in jüngerer Zeit liegt bei rund 220.000 €.

- Dach umfassend erneuert und gedämmt
- Fassade professionell überarbeitet
- Energetische Dämmmaßnahmen
- Fensterbereiche modernisiert; Edelholzfenster mit echten Sprossen
- Gaszentralheizung erneuert 2020
- Laufende Instandhaltungs- und Tischlerarbeiten



Transparenz gehört dazu.

Der vorhandene Energieausweis wurde vor den späteren umfassenden Modernisierungsmaßnahmen erstellt. Deshalb bildet er einen früheren energetischen Gebäudezustand ab. Die nachfolgenden Angaben werden dennoch vollständig und transparent ausgewiesen.

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Endenergiebedarf: 175,9 kWh/(m²·a)

Energieeffizienzklasse: F

Gültig bis: 25.02.2028

Energieträger laut Ausweis: Öl

Heizung ist: 2020 erneuerte Gaszentralheizung

[illegible]

ENERGIEAUSWEIS

Für Wohnungsbau

gemäß des § 107 Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 15. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Bsp: 100 m²

EN 15601-100717215

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen 50,1 kg/m²/a

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 175,5 kWh/m²/a

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 195,6 kWh/m²/a

Angaben gemäß EN 15601

Primärenergiebedarf

Wohnen 195,6 kWh/m²/a, Heizungsanlage 60,1 kWh/m²/a

Energetischer Zustand des Gebäudes (U₀)

Wohnen 0,87 kWh/m²/a, Heizungsanlage 0,79 kWh/m²/a

Berechneter Primärenergiebedarf (EP_{prim})

195,6 kWh/m²/a

CO₂-Emissionen (Emissionen aus fossilen Brennstoffen)

Wohnen nach DIN EN 15601-10071 und DIN EN 15601-10071

Wohnen nach DIN EN 15601-10071

Wohnen nach DIN EN 15601-10071

Wohnen nach DIN EN 15601-10071

Wohnen nach DIN EN 15601-10071

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

175,5 kWh/m²/a

(Primärenergie in Umwandlungsanlagen)

Angaben zum EEWlerQ²

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf der Basis des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG)

Art

Bezeichnung

Anteil

Anteil

Anteil

Anteil

Anteil

Anteil

Anteil

Anteil

Anteil

Anteil

Anteil

Anteil

Anteil

Anteil

Anteil

Anteil

Anteil

Anteil

Anteil

Anteil

Anteil

Anteil

Anteil

Anteil

Anteil

Anteil

Anteil

Anteil

Anteil

Vergleichswerte Endenergie

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 175,5 kWh/m²/a

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 195,6 kWh/m²/a

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) ist die Umsetzung des Energieeffizienzgesetzes (EEG) in das Baurecht. Sie regelt die Berechnung des Energiebedarfs von Gebäuden und die Erreichung von Energieeffizienzziele. Die Berechnung des Energiebedarfs erfolgt auf der Basis der Energieeffizienzklasse (EEG) und der Energieeffizienzklasse (EEG).

¹ siehe Tabelle 1 auf Seite 1 des Energieeffizienzgesetzes

² siehe Tabelle 2 auf Seite 2 des Energieeffizienzgesetzes

³ siehe Tabelle 3 auf Seite 3 des Energieeffizienzgesetzes

⁴ siehe Tabelle 4 auf Seite 4 des Energieeffizienzgesetzes

⁵ siehe Tabelle 5 auf Seite 5 des Energieeffizienzgesetzes

⁶ siehe Tabelle 6 auf Seite 6 des Energieeffizienzgesetzes

⁷ siehe Tabelle 7 auf Seite 7 des Energieeffizienzgesetzes

⁸ siehe Tabelle 8 auf Seite 8 des Energieeffizienzgesetzes

⁹ siehe Tabelle 9 auf Seite 9 des Energieeffizienzgesetzes

¹⁰ siehe Tabelle 10 auf Seite 10 des Energieeffizienzgesetzes

¹¹ siehe Tabelle 11 auf Seite 11 des Energieeffizienzgesetzes

¹² siehe Tabelle 12 auf Seite 12 des Energieeffizienzgesetzes

¹³ siehe Tabelle 13 auf Seite 13 des Energieeffizienzgesetzes

¹⁴ siehe Tabelle 14 auf Seite 14 des Energieeffizienzgesetzes</

Die zwischen 2023 und 2025 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen - unter anderem an Dach, Dämmung, Fenstern und Heiztechnik - sind im vorhandenen Ausweis nicht vollständig berücksichtigt.

RÄUME MIT CHARAKTER

Zum Wohnen, Ankommen und Bleiben.

Auch jenseits von Architektur und Außenwirkung zeigt die Villa ihre Qualität in den Räumen, in denen Alltag, Rückzug und Familienleben stattfinden. Hohe Decken, klassische Proportionen und der gewachsene Charakter des Hauses prägen auch die privaten Bereiche – und geben ihnen eine besondere Ruhe.



Räume, die das Leben aufnehmen.



Licht, Höhe und klassische Proportionen. Rückzugsorte mit Charakter.

Großzügigkeit – auch im Alltag.

Wohnwert 0711 GmbH Architektur trifft Lebensgefühl

Lassen Sie mich Ihnen persönlich das besondere Wohngefühl dieser Stadtvilla näherbringen.



Manche Häuser überzeugen auf den ersten Blick, andere erst, wenn man sie erlebt. Diese Villa verbindet Geschichte, Großzügigkeit und Lebensgefühl auf eine Weise, die sich am besten vor Ort erschließt.

Gerne begleite ich Sie persönlich durch das Haus, beantworte Ihre Fragen zu Modernisierung, Nutzungsmöglichkeiten und Unterlagen und nehme mir Zeit für Ihren individuellen Blick auf diese besondere Immobilie.

Stefanie Schwilk
Geschäftsführerin – Wohnwert 0711 GmbH
Ihre Boutique-Maklerin.

Ich freue mich darauf, Sie in Hamburg-Rahlstedt persönlich willkommen zu heißen.

Eine Villa, die bleibt.

WOHNWERT 0711

Boutique Real Estate. Persönlich. Individuell. Wirksam.

Wohnwert 0711 GmbH · Urbanstraße 177 · 73730 Esslingen am Neckar

Telefon: +49 711 340 38 780

E-Mail: info@wohnwert0711.de

Web: www.wohnwert0711.de

