

# Feinstes Fachwerk von 1875

**Das besondere Objekt** Historisches Anwesen mit Reetdach im Niendorfer Gehege

RENÉ SOUKUP

•• Schon der Weg zu dieser in Hamburg einzigartigen Immobilie verspricht Idylle pur. Wenige Meter nach dem Abbiegen von der Hauptstraße in Hamburg-Niendorf ist der Autofahrer von Bäumen umgeben, auf der linken Seite liegt ein weitläufiger Kinderspielplatz, danach wird es ganz ruhig. Zwei Kurven später ist das Ziel erreicht: ein historisches Anwesen mitten im Niendorfer Gehege, trotz des Flughafens ein beliebtes Naherholungsgebiet.

Das Objekt, ein 1875 erbautes, reetgedecktes und denkmalgeschütztes Backsteinfachwerkhaus, liegt auf einem Areal, das eine weitere hochkarätige Villa im vorderen Bereich beherbergt. Die Einfahrt ist durch ein Elektro-Tor gesichert. Von dort aus führt ein gepflasterter Weg zu den Gebäuden. Davor befindet sich eine große Garage mit vier Toren, zwei davon gehören mit zum angebotenen Objekt, das über eine Wohnfläche von 240 Quadratmetern verfügt.

**Es besteht ein Erbbaurechtsvertrag bis zum 30. September 2061**

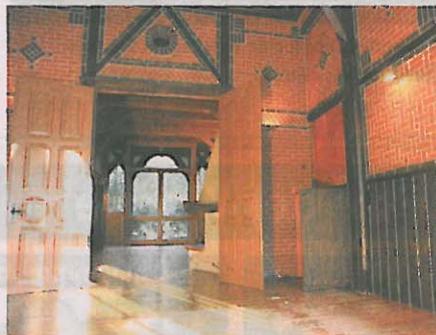
Für die 1000 Quadratmeter Grundstücksfläche besteht ein Erbbaurechtsvertrag bis zum 30. September 2061. Monatliche Zahlungen an den Grundstücksbesitzer, die Stadt Hamburg, sind nicht zu entrichten.

Erbaut wurde das Fachwerkhaus mit sieben Zimmern vom Viehkommissionär Claus Bolten. Dem Besucher zeigt sich ein Mauerwerk im Zierverband, das sich mit zeittypischen neugotischen Formen des Holzwerks verbindet. Der jetzige Eigentümer, der die Immobilie zuletzt für repräsentative Zwecke genutzt hat, investierte in den vergangenen 20 Jahren unter Beachtung der alten Stilelemente viel Geld für die Instandhaltung. So verfügen zum Beispiel sämtliche Fenster über eine Isoverglasung. Beim Gang durch die Eingangstür erkennt man sofort, dass es sich hier um eine Rarität handelt. Zwar

finden sich auch im Alten Land ähnliche Schmuckstücke, in puncto Deckenmalerei, Schnitzerei und Filigranität ist dieses Bauwerk aber ein echter Hingucker. Das Erdgeschoss ist großzügig aufgeteilt. Im vorderen Bereich befindet sich ein Wohnraum



**Die gemauerten Kaminzüge beherrschen optisch den oberen Raum**



**Eine Flügeltür verbindet das reich verzierte Esszimmer mit dem Wohnzimmer**



**Das Reetdach gibt dem Haus ländlichen Charme** Fotos: Dreamhouse Immobilien

(circa 40 Quadratmeter) mit vier Meter hohen Decken, an dessen Ende eine große Doppeltür für reichlich Licht-einfall sorgt.

Neben der hohen Flügeltür zum Esszimmer (circa 20 Quadratmeter), von dem der Blick auf die Südseite des Gartens geht, steht ein großer, edler Kamin. Außer einem Bad und einem zusätzlichen WC liegen auf dieser Ebene auch eine im Landhausstil eingerichtete Küche mit Zugang zum Garten, ein Hauswirtschaftsraum, der Wintergarten sowie zwei weitere Zimmer, die als Kinder-, Gäste-, aber auch Elternschlafzimmer genutzt werden können. Im gesamten Erdgeschoss wurde unter den terrakottafarbenen Steinfliesen eine Fußbodenheizung verlegt.

Über eine weiße Holzterrasse kommt man ins Obergeschoss, wo den Interessenten ein weiteres Highlight erwartet: zwei Schornsteinzüge, die mit ihrem cathedralischen Aussehen den gesamten Raum und die offen gestaltete Galerie prägen. Hier bietet sich der Austausch des Teppichs gegen Parkett an, um ein optimales Raumgefühl zu erlangen. Ebenfalls auf dieser Ebene sind ein Schlafzimmer und das Vollbad mit anschließendem Ankleidezimmer samt Einbauschränken zu finden. Über eine weitere Treppe geht es ins Dachgeschoss, das zu einem Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer ausgebaut wurde. Aber Achtung: Für Menschen mit über 1,90 Metern Körpergröße gilt es, den Kopf einzuziehen. Auch verfügt die Immobilie über ein Kellergeschoss mit Abstellräumen und einer Waschküche.

Umgeben ist das Haus von einem mit Granitsteinen gepflasterten Weg. Nicht zu vergessen ein circa 40 Quadratmeter großer Naturteich und eine von Büschen umrahmte „Barbecue-Ecke“, die zum Entspannen einlädt.

„Das Haus eignet sich optimal für zwei Personen mit einem älteren Kind“, sagt Makler Matthias Schulz, Inhaber von Dreamhouse Immobilien, der das Objekt für 1,2 Millionen Euro zum Kauf anbietet.