

# Schlösschen mit drei Etagen

Die Villa wirkt ein wenig wie aus einem Märchen. Zwischen altem Baumbestand gelangt man über einen mit Efeu umrankten Weg zur Villa, die wie ein Schlösschen wirkt. Auf drei Etagen, mit acht Zimmern, drei Küchen und drei Bädern und einer Wohnfläche von 270 Quadratmetern bietet das Haus reichlich Platz. Schöne Details sind außer Stuck die Pitchpfebböden, Fußbodenheizung, Schallschutzfenster und eine moderne Technik. Die Altbauvilla mit Türmchen und Jugendstilelementen wurde 1904 erbaut und seit 1980 laufend modernisiert. So wurde der Stuck liebevoll aufgearbeitet, die Innentüren abgeschliffen und weiß gestrichen. Alle Leitungen, Rohre sowie die Fenster wurden erneuert. Die neue Heizung wurde 2005 eingebaut. Laut Energieausweis beträgt der Verbrauchskennwert 132,8 kWh. Im Erdgeschoss befinden sich drei Räume, Küche, Bad und Flur. Einer der jeweils etwa 18 Quadratmeter großen Wohnräume, die durch Schiebetüren getrennt sind, hat einen deckenhohen stuckverzierten Kamin. Die Deckenhöhe der Räume beträgt 3,50 Meter. Im Obergeschoss befinden sich weitere drei

Wohnräume, eine Wohnküche sowie ein Vollbad. Eines der Zimmer hat einen Balkon. Das Dachgeschoss von insgesamt etwa 55 Quadratmetern ist wie eine komplette Wohnung gestaltet mit einem Schlafraum, Galerie und einem großen Wohnraum mit offener Küche und Duschbad. Die Raumhöhe beträgt bis zu 5,50

Metern. Im Souterrain befinden sich weitere Räume, die für Fitness, Sport oder auch als Partyraum genutzt werden können, es gibt eine Sauna und eine Wellness-Zone mit Duschen und Abkühlbecken. Die Fußböden sind beheizt. Da sich in jeder der drei Etagen sowohl eine Küche als auch ein Bad befinden, ist eine Aufteilung in drei Wohnungen denkbar. „Das Haus eignet sich für ein Mehrgenerationen-Wohnen, aber auch für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach“, sagt Makler Harald Leonhard von Leonhard Immobilien, beispielsweise für Steuerberater, Architekten oder Künstler. Auch ein Aupair lässt sich im Dachgeschoss unterbringen.

Die Villa steht auf einem 700 Quadratmeter großen Grundstück mit Teich, uneinsehbarem Garten und Garagenhaus. Ferner gibt es drei Pkw-Stellplätze. Mehrere Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe, die Einkaufszone in Rahlstedt ist in wenigen Minuten zu erreichen. Der Kaufpreis beträgt 468 000 Euro. „Man erhält für den Preis einer Eigentumswohnung eine Jugendstilvilla mit sehr viel Potenzial“, sagt Makler Leonhard. (kei)



**Die Achtzimmervilla hat eine Wohnfläche von 270 Quadratmetern.**