EXPOSE

Einzigartiges Einfamilienhaus in Parkanlage

Im beliebten und grünen Stadtteil Langenhorn im Norden Hamburgs steht jetzt ein echtes Schmuckstück und Unikat zum Verkauf: Eines der ganz wenigen Einfamilienhäuser in der parkähnlichen Wohnanlage „Oxpark Quartier“

Das Wichtigste im Überblick

- Charmantes Einfamilienhaus mit ca. 146 Quadratmetern Wohnfläche auf ca. 656 Quadratmeter Grundstück
- Parkähnliche, einzigartige, ruhige Wohnanlage mit gelungenem Mix aus historischen Gebäuden und ansprechenden Neubauten im Oxpark Quartier, dem ehemaligen Gelände des Krankenhauses Ochsenzoll in Hamburg Langenhorn
- Baujahr ca. 1902 bis 1904, von Grund auf saniert 2016/2017
- 7 Zimmer, komplett ausgestattete Küche, Vollbad, Gäste-WC, Teilkeller
- Denkmalschutz, Energieausweis gesetzlich nicht vorgeschrieben
- Fernwärme und Kabelanschluss
- Edle Ausstattung mit Einbauleuchten, beleuchtete Treppenstufen, Holzfußböden, Designbelag in Küche, Flur und Bad, hochwertigen Fliesen und Armaturen, teilweise Röhrenheizkörper, Bewegungsmelder etc.
- Terrasse und Garten in Südostausrichtung
- Garten mit alten Bäumen und Buchenhecke
- 2 Stellplätze, Anschluss für E-Auto-Wallbox
- Verkehrsberuhigte Lage, perfekte Umgebung für junge Familien
- Gute Infrastruktur mit Kitas, Schulen, Einkaufs- und Sportmöglichkeiten
- Nähe zu U-Bahn und Bus
- Das Objekt wird frei geliefert
- Nach Absprache zu besichtigen
- Adresse: Jütlandring 68, 22419 Hamburg
- Kaufpreis: 895.000 Euro, keine Maklercourtage

Aufteilung und Ausstattung

Das Haus Jütlandring 68 befindet sich im Osten des Oxparks, in direkter Nachbarschaft zum Wasserturm und den ehemaligen Stallungen.
Die Immobilie ist eines von maximal einer Handvoll Einzelhäusern auf dem parkähnlichen Gelände.
Alle historischen Gebäude auf dem Parkgelände stehen unter Denkmalschutz und wurden im einheitlichen Stil erbaut und restauriert (Backstein und Putz, Fachwerk-Elemente, Verwendung bestimmter Farben im Außenbereich etc.).

Das vor rund 120 Jahren erbaute eineinhalbgeschossige Gebäude mit Satteldach und Erker wurde 2016 und 2017 aufwendig und stilgerecht renoviert und komplett mit neuer Haustechnik (Elektrik, Fernwärme, Rohre etc.) ausgestattet.
Nach Vorgaben des Amtes für Denkmalschutz wurden zum Beispiel die historischen, zuvor einfach verglasten Holzfenster aufgearbeitet bzw. erneuert und mit doppelt verglasten Thermoscheiben ausgestattet. Auch alle Türen wurden in einem chemischen Bad bis auf den Grund von etlichen Farbschichten des letzten Jahrhunderts befreit, aufbereitet und frisch lackiert.

Die Grundstückgröße beträgt gemäß Grundbuchamt 656 Quadratmeter (Flurstücks Nummer 11484). Die Terrassenseite ist nach Südosten ausgerichtet.

Das Grundstück ist mit Rasen begrünt und von einer Buchenhecke umgeben. Auf der Eingangsseite befinden sich zwei Stellplätze für PKW. Anschluss für eine Wallbox für E-Fahrzeuge ist nahe den Stellplätzen vorhanden.

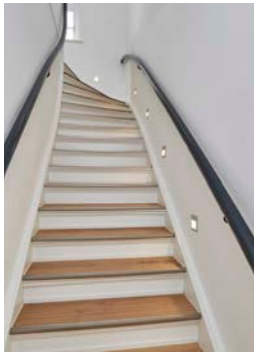
Die ca. 146 Quadratmeter Wohnfläche verteilen sich auf Erdgeschoss und Dachgeschoss und insgesamt sieben Zimmer plus Küche, Bad, Gäste-WC, Treppe und Flur.

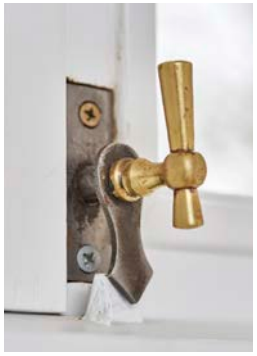
Im Erdgeschoss finden sich Eingangsbereich, Gäste WC, Flur, Küche, zwei ineinander übergehende Räume (z.B. als Esszimmer und Wohnzimmer) plus ein weiterer großer Raum (z.B. als Büro).
Zentrum des Hauses ist die charmante Küche mit hoher Decke, Hochtisch in der Mitte und allen Elektrogeräten (Kühlschrank, Gefrierschrank, Backofen auf Augenhöhe, Geschirrspüler, Kochfeld, Dunstabzugshaube)

Beleuchtete Treppenstufen führen ins Obergeschoss: Hier finden sich Haupt-Schlafzimmer mit Erker und schönem Nebenzimmer (perfekt z.B. als Ankleidezimmer), Bad mit Waschbecken, WC, Wanne und separater Dusche, zwei Kinderzimmer, geräumiger, heller Flur mit Platz z.B. für einen Homeoffice-Arbeitsplatz oder ähnlich.

Das Haus ist teilweise unterkellert. Es gibt einen geräumigen Kellerraum mit Fernwärme-Heizung und Anschluss für Waschmaschine, Trockner etc.

Ein Energieausweis wird nicht benötigt, da die Immobilie unter Denkmalschutz steht.

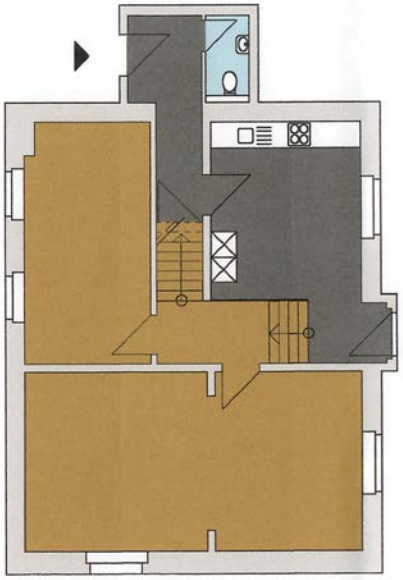




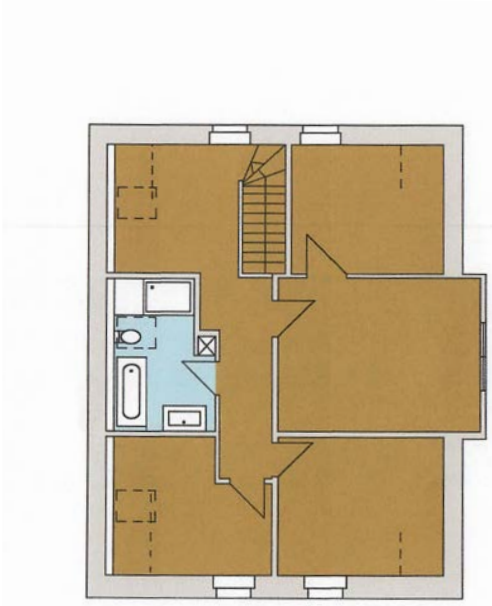
Detailverliebt

Das Haus lockt mit einer Vielzahl sowohl historischer Details als auch moderner Ideen, die eine harmonische Verbindung eingehen. Dazu zählen die originalen, aufgearbeiteten Fenstergriffe, verzierte Geländer, Fachwerkelemente im Giebel und beleuchtete Treppenstufen, stilvolle Fliesen oder Steckdose in der Fensterumrandung

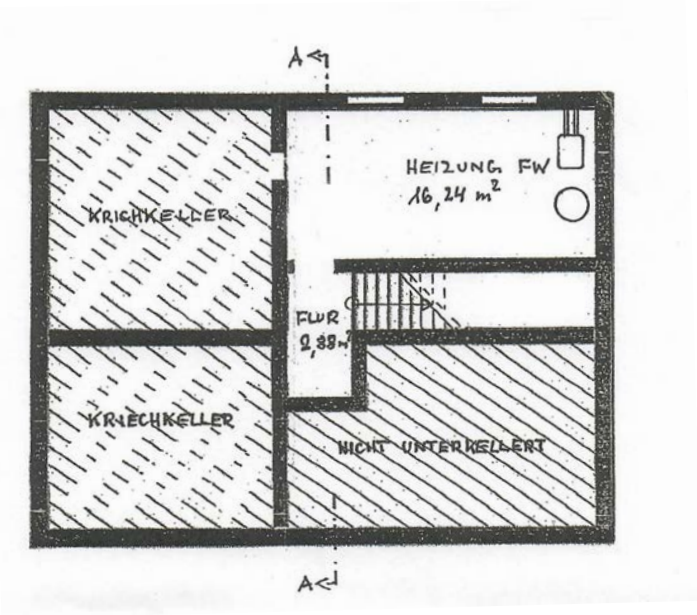
Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



Keller

Vor 100 Jahren
Familienporträt vor „Haus des Melkers“, Wasserturm, Stallungen und damals noch recht jungen Bäumen

Vor 10 Jahren
2014 lag das Schmuckstück noch im Dornröschenschlaf. Aufwendig restauriert wurde es 2016/2017

Lage und Geschichte

In den Jahren 1891 bis 1905 entstand ganz im Norden Hamburgs auf einer insgesamt über 106.000 Quadratmeter großen Fläche das Krankenhaus Ochsenzoll. Ochsenzoll wurde die Gegend einst genannt, weil hier die Rinder, die aus Holstein in die Hansestadt getrieben wurden, verzollt wurden. Straßennamen wie „Schmuggelstieg“ und „Am Ochsenzoll“ erinnern noch heute daran.

Das Konzept des weitläufigen, kreisförmig angelegten Klinikgeländes galt vor 130 Jahren als revolutionär. Die Patienten sollten in frischer Luft und dorfähnlicher Atmosphäre in ländlicher Umgebung genesen. Auf dem Areal verteilten sich unter anderem Bettenhäuser, Behandlungs- und Verwaltungsgebäude, Pferde- und Kuhställe, Werkstätten, Gärtnerei, Feuerwehrstation, ein Wasserturm und ein Veranstaltungshaus mit Orgel und Theaterbühne, das auch für Gottesdienste genutzt wurde.

Das angebotene Haus mit der heutigen Adresse Jütlandring 68 erschien in ersten Plänen 1898 als „Wohnhaus für den Oberinspektor“ und wurde dann wohl zwischen 1902 und 1904 als „Wohnhaus für den Oberknecht“ oder auch „Haus des Melkers“ fertig gestellt. *(Die Geschichte und Architektur des Hauses wurden 2016 in einem 50seitigen Bauforschungsbericht detailliert mit vielen Fotos dokumentiert.)*

2004 wurde aus dem staatlichen AK Ochsenzoll die Asklepios Klinik Nord-Ochsenzoll. Die Weitläufigkeit der Anlage entsprach bald nicht mehr den Anforderungen eines modernen Krankenhausbetriebes. So wurde einige Jahre später beschlossen, das Krankenhausgelände auf rund 1/3 des Areals zu beschränken und ca. 2/3 des Areals in ein Wohngebiet umzuwidmen.

Es entstand das „Quartier unter den Linden“, später in „OxPark Quartier“ umbenannt, das historische Bausubstanz und moderne Architektur verbindet. Charakteristisch für das sogar als Gartendenkmal und Parkanlage eingetragene Ensemble sind alter Baumbestand, geschwungene Wege und zahlreiche Grünflächen. Die denkmalgeschützten Gebäude wurden zwischen 2014 und 2018 komplett entkernt und vorwiegend in Eigentumswohnungen umgewandelt. Auf den Freiflächen entstanden architektonisch anspruchsvolle Mehrfamilienhäuser.

Heute präsentiert sich der „Oxpark“ als attraktive, harmonische, lebens- und liebenswerte Wohngegend und Community, die weit über die Grenzen Hamburgs als vorbildliche Projektentwicklung gilt und besonders bei jungen Familien auf Begeisterung stößt. In Hamburg dürfte es kaum vergleichbar verkehrsberuhigte Wohngegenden geben, in denen Kinder sich so unbeschwert bewegen können. Neue Freunde und nette Nachbarn zu finden, sollte für Kinder und Eltern im familienfreundlichen Oxpark kein Problem darstellen.

Infrastruktur und Umgebung

- Auf dem Oxpark-Gelände finden sich unter anderem drei Kitas (eine davon nur wenige Gehminuten von der Immobilie entfernt), mehrere Spielplätze, ein italienisches Restaurant, ein Café, ein Kiosk mit frischen Backwaren und Post-Paketservice sowie diverse Arztpraxen.

- Nächstgelegene Grundschule (Neubergerweg) ist einen Kilometer entfernt, nächstgelegenes Gymnasium (Heidberg) ist 1,9 Kilometer entfernt.

- Apotheke und Supermärkte finden sich ungefähr 700 Meter vom Haus entfernt. Größere Einkaufszentren der Region sind das Herold Center in Norderstedt (3 km) sowie Lahoma (Langenhorner Markt, ca. 3,4 km).

- Auch Sportplätze, Fitness-Studios, Tennisanlagen und Golfplätze (Treudelberg, Wendlohe) sind in wenigen Minuten erreichbar.

- Zu Fuß in einer viertel Stunde oder per Rad in 5 Minuten erreichbar ist im Sommer das Freizeitbad Kiwittsmoor. Das ganzjährig geöffnete Erlebnisbad Arriba in Norderstedt liegt 2,7 Kilometer entfernt.

- Nächstgelegene U-Bahnstation (U1) ist „Kiwittsmoor“ 650 Meter entfernt, ca. 9 Minuten zu Fuß (34 Minuten bis Hauptbahnhof-Süd, 27 Minuten bis Jungfernstieg, kein Umsteigen)

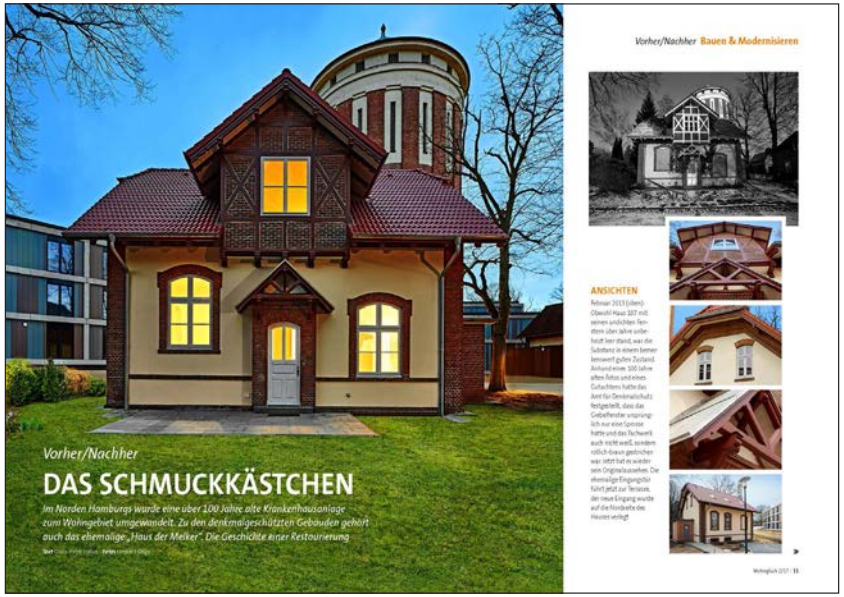
- Nächste Bushaltestelle (Buslinie 192) ist „Klinikum Nord“, 650 Meter entfernt, ca. 9 Minuten zu Fuss.

- Die Entfernung zum Jungfernstieg beträgt 15,6 km.

- Die Entfernung zum Flughafen Hamburg beträgt 4,6 km. Trotz der relativen Nähe zum Flughafen sind nur an wenigen Tagen und bei bestimmten Wetterverhältnissen die Jets entfernt zu hören. Die Start- und Landebahnen liegen in einem weiten Winkel entfernt. Laut Aussagen der Nachbarn ist Fluglärm im Oxpark „kein Thema“.

Das Haus in der Presse

Renommierte Medien haben über das Oxpark Quartier und Umbauarbeiten des Hauses detailliert berichtet. In BELLEVUE, Europas größtem Magazin, und in WOHNGLÜCK, Kundenzeitschrift der Bausparkasse Schwäbisch-Hall mit über einer Million Auflage, erschienen umfangreiche Vorher-Nachher-Geschichten. Auch das HAMBURGER ABENDBLATT berichtete ausführlich über das neu entstandene Wohngebiet.



Kaufpreis und Nebenkosten

Der Kaufpreis für die Immobilie beträgt 895.000 Euro.

Maklercourtage fällt nicht an. An einmaligen Kaufnebenkosten entstehen für die Käuferpartei 5,5 Prozent des Kaufpreises für Hamburger Grunderwerbsteuer sowie (je nach Bedarf und Aufwand) ca. 1,2, bis 1,8 Prozent des Kaufpreises für Notargebühren und Grundbucheinträge.

Die durchschnittlichen monatlichen Kosten für den Fernwärme- und Warmwasseranschluss liegen aktuell (laut Angaben der dreiköpfigen Familie, die bis Ende August 2024 das Haus bewohnte) bei 300 Euro/Monat. Neben den üblichen Kosten für Grundsteuer (derzeit ca. 520 Euro/Jahr), Strom, Wasser, Abwasser, Müll und Versicherung fällt für alle Oxpark-Parteien auch eine Parkpflege-Beteiligung an, knapp 1.100 Euro/Jahr. (Alle Angaben dienen lediglich der Orientierung und sind ohne Gewähr auf Vollständigkeit)

Die Immobilie wird vom Verkäufer frei von Hypotheken, Belastungen oder sonstigen Verpflichtungen übergeben.

Die bezugsbereite Immobilie ist frei verfügbar und kurzfristig nach Absprache zu besichtigen.

Besichtigungen

Überzeugen Sie sich selbst vom besonderen Charme des Hauses, der parkähnlichen Umgebung und der einzigartigen Atmosphäre dieser außergewöhnlichen Wohnanlage. Es lohnt sich wirklich!

Vereinbaren Sie uns einen individuellen Besichtigungstermin.

Kontakt

Claus-Peter & Claudia Haller
Mobil: 0171 53 13 117 oder 0172 54 27 571
Mail: peter@elephant10.com