

WIR BAUEN IHREN TRAUM

**EXPOSÉ**

BARON-VOGHT-STRASSE 161



Elbe1 VVG mbH | Osterbrooksweg 60 | 22869 Schenefeld  
+49 40 830 38 70 [www.elbe1.online](http://www.elbe1.online) [info@elbe1.online](mailto:info@elbe1.online)

Urbanes Wohnen im Grünen  
Stadtvilla mit fünf exklusiven Luxuswohnungen



Visualisierung

Baron-Voght-Str. 161  
22607 Hamburg - Groß Flottbek

E l b e

WIR BAUEN IHREN TRAUM  
IM WUNDERSCHÖNEN  
HAMBURG

E l b e



## DIE LAGE

Groß Flottbek zählt zu den gefragtesten und exklusivsten Wohnlagen Hamburgs – eingebettet in die charmante Kulisse der Elbvororte und nur einen Steinwurf von der Elbe entfernt. Die Kombination aus der Nähe zur pulsierenden Innenstadt und dem besonderen Flair einer grünen, ruhigen Oase macht diesen Stadtteil zu einer der begehrtesten Adressen der Hansestadt.

Die elegante Baron-Voght-Straße liegt in einer äußerst ruhigen Wohngegend und besticht durch ihre unmittelbare Nähe zum weitläufigen Jenischpark sowie zur Elbe mit ihren idyllischen Uferwegen. Die renommierte Waitzstraße und auch das Elbeeinkaufszentrum mit ihren vielfältigen Angeboten an hochwertigen Geschäften, Boutiquen und Feinkostläden für den täglichen und exklusiven Bedarf – bis hin zu Ärzten, Apotheken sowie Banken sind ebenfalls schnell erreichbar.

Familien schätzen die ausgezeichnete Infrastruktur mit einer Auswahl an Kindergärten, Schulen aller Schulformen sowie einem breiten Spektrum an Freizeit- und Sportmöglichkeiten – darunter Reiten, Tennis, Hockey, Golf und Fitness. Weitere grüne Rückzugsorte wie der Botanische Garten oder der Reemtsma Park befinden sich ebenfalls in der nahen Umgebung und laden zu erholsamen Spaziergängen im Grünen ein.

Das nur einen kurzen Spaziergang entfernte Elbufer begeistert mit seiner einzigartigen Atmosphäre, bietet herrliche Ausblicke auf vorbeiziehende Schiffe und lädt im Sommer zu entspannten Stunden mit beinahe mediterranem Flair ein. Dank der guten Busverbindungen zum S-Bahnhof Othmarschen sowie zur Innenstadt ist eine schnelle und komfortable Anbindung an das Zentrum Hamburgs jederzeit gewährleistet.





## HAUSANSICHT Visualisierung

Hanseatische Eleganz in Groß Flottbek.

Hier verschmilzt Ruhe und Natur mit dem Puls der Stadt-  
Ihr exklusives Zuhause, das keine Wünsche offen lässt!

Elbe 1

# DIE STADTVILLA

Auf einem idyllisch nach Südwesten ausgerichteten Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 900 m<sup>2</sup> entsteht in 2026 eine eleganter Neubau mit insgesamt fünf exklusiven Wohneinheiten.

Das Gebäude umfasst ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss sowie ein großzügiges Penthaus und vereint stilvolle Architektur mit moderner Ausstattung und barrierefreiem Wohnen. Jede Einheit ist direkt über den Fahrstuhl erreichbar und bietet damit höchsten Komfort und Privatsphäre.

Die exklusiven Wohnungen verfügen über Wohnflächen von ca. 110 m<sup>2</sup>, während das Penthouse mit ca. 140 m<sup>2</sup> eine besonders großzügige Wohnform ermöglicht. Alle Drei- bis Vierzimmerwohnungen sind mit zwei Badezimmern sowie einem separaten Gäste-WC ausgestattet. Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück jeder Wohnung und öffnet sich zu einer breiten Terrasse oder einem Balkon – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Das Penthaus ist das Highlight der Stadtvilla. Mit seinen ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche, vier Zimmern und einer großzügigen Dachterrasse bietet es ein exklusives Wohnambiente. Von hier genießen Sie einen herrlichen Blick ins Grüne und traumhafte Sonnenuntergänge über dem Westen Hamburgs.



## DIE STADTVILLA - DETAILS

Die Stadtvilla wird in solider und wertbeständiger Bauweise erstellt.

Die Putzfassaden werden als Wärmedämmverbundsystem ausgeführt,  
gemäß Schallschutz- und Wärmeschutznachweis.

Das Gebäude wird als energiesparendes KFW-40-Standard-Haus errichtet.

Energieeffizienzklasse: A+

Heizungsart: Luftwärmepumpe

Grundstücksfläche: ca. 898 m<sup>2</sup>

Wohnflächen: ca. 110 m<sup>2</sup> - 160 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3 – 4 Zimmer, je nach Variante

Fertigstellung: 2026

Kaufpreis: Auf Anfrage

# WOHNEN / KÜCHE



Visualisierung

E l b e

# WOHNEN / KÜCHE



Visualisierung

# WOHNUNGSMERKMALE

## **Der Neubau wird sich durch hochwertige Details auszeichnen:**

- Aufzug von der Tiefgarage bis in die Wohnung
- Deckenhöhe in den Wohnräumen ca. 2,80 m
- Elektrisch betriebene Rollläden an allen Fenstern
- Bodentiefe Fensterelemente (ca. 2,60 m) für einen schönen Blick Richtung Süd-Westen der Sonne entgegen
- Video-Türsprechanlage für mehr Sicherheit
- Fußbodenbeheizung in allen Wohnungen erfolgt über eine Luft-Wärmepumpe.
- Edler Holzbelaag in allen Wohnräumen (außer Küche und Bäder)
- Abstellraum je Wohnung mit direktem Zugang von der Tiefgarage auf Fahrstuhlniveau
- Flexible Gestaltung der Wohnungsgrundrisse im Rahmen der statischen Möglichkeiten je nach Baufortschritt möglich
- Flexible Gestaltung der Küchenanschlüsse sind auch in diesem Rahmen möglich
- Separater Schornsteineinzug ist für die Wohneinheiten 2, 4 und 5 im Lieferumfang enthalten. In den Wohneinheiten 1 + 3 nach Absprache

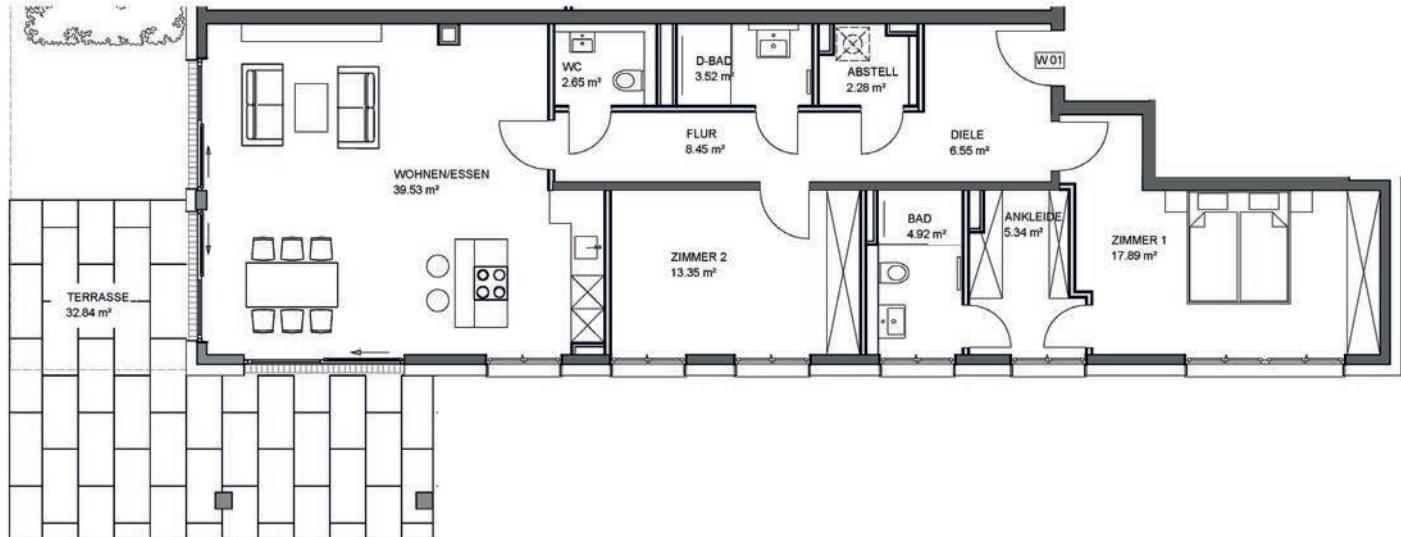




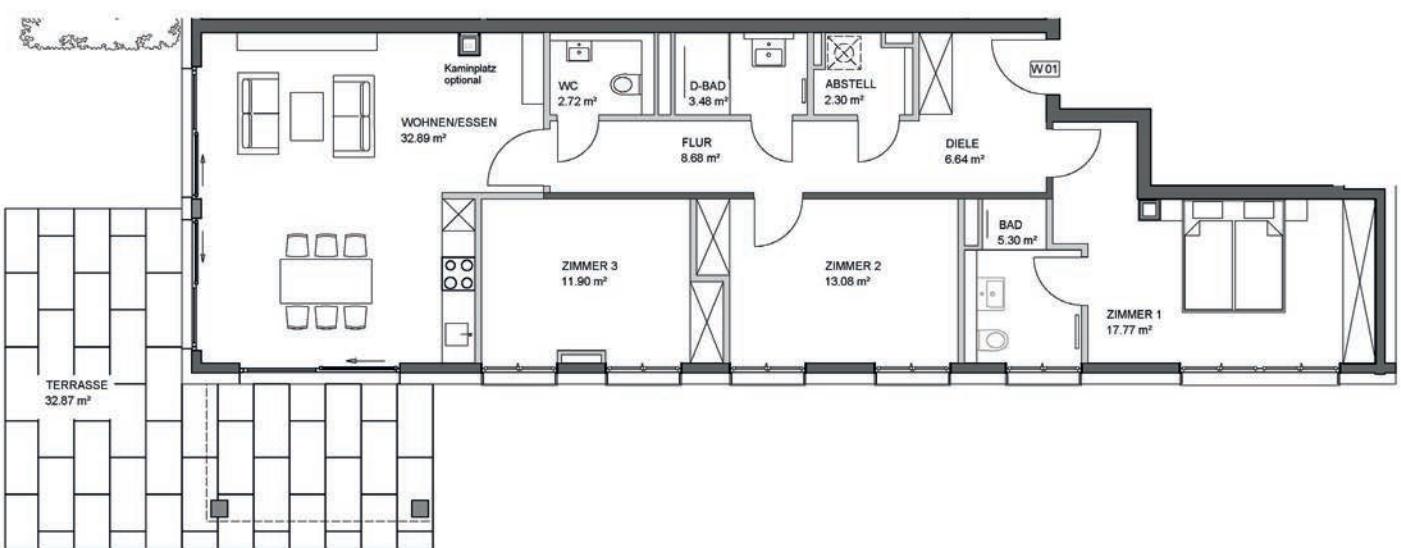
HAUSANSICHTEN Visualisierung

Elbe 1

# Grundriss Erdgeschoss Wohnung 1



Variante 1 / 3 Zimmer / Wohnfl.gem. WoFIVO ca.120.80 qm



Variante 2 / 4 Zimmer / Wohnfl.gem. WoFIVO ca.121.20 qm

## **WHG 1 / Variante 1 / 3 Zimmer**

ABSTELL ca. 2,27 qm

ANKLEIDE ca.5,33 qm

BAD ca.4,92 qm

D-BAD ca.3,51 qm

DIELE ca.6,55 qm

FLUR ca.8,44 qm

TERRASSE ca.16,42 qm

WC ca.2,65 qm

WOHNEN/ESSEN ca.39,53 qm

ZIMMER1 ca.17,88 qm

ZIMMER2 ca.13,47 qm

**GESAMT WHG 120,80 qm**

---

## **WHG 1 / Variante 2 / 4 Zimmer**

ABSTELL ca.2,30 qm

BAD ca.5,30 qm

D-BAD ca.3,47 qm

DIELE ca.6,64 qm

FLUR ca.8,67 qm

TERRASSE ca.16,43 qm

WC ca.2,72 qm

WOHNEN/ESSEN ca.32,89 qm

ZIMMER1 ca.17,77 qm

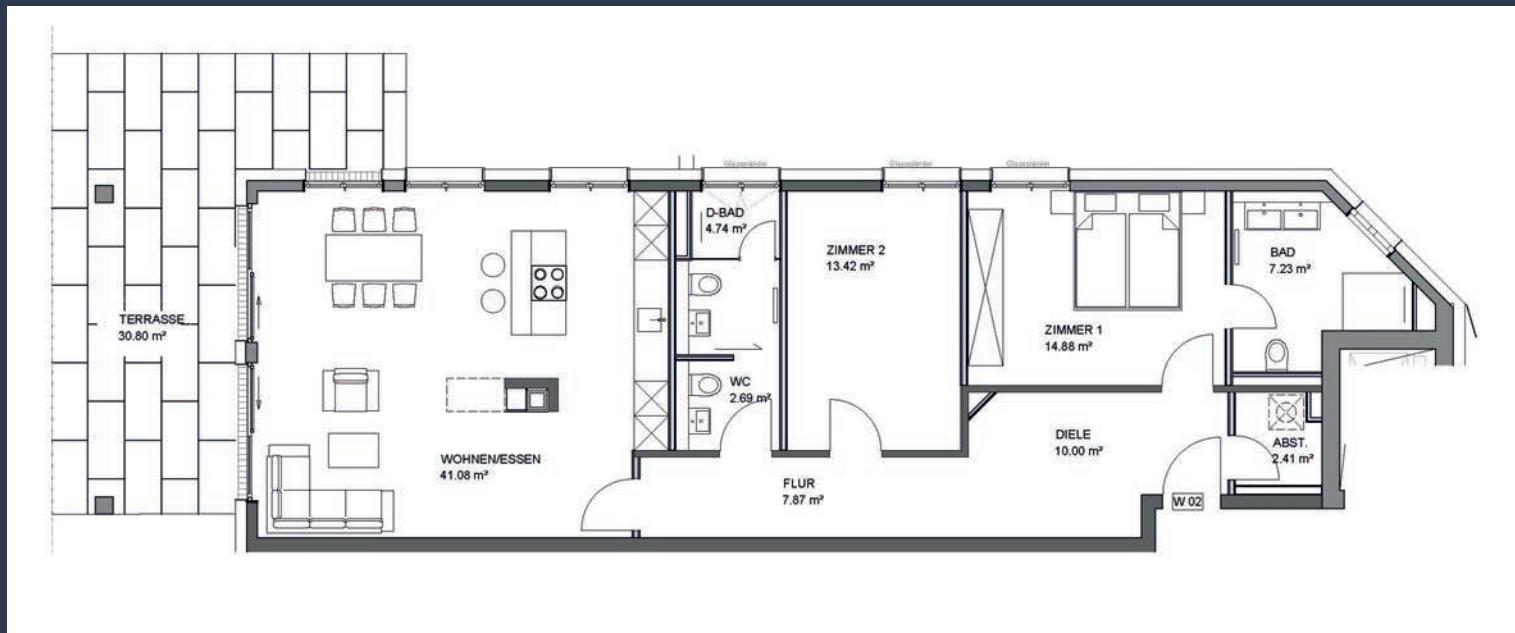
ZIMMER2 ca.13,07 qm

ZIMMER3 ca.11,89 qm

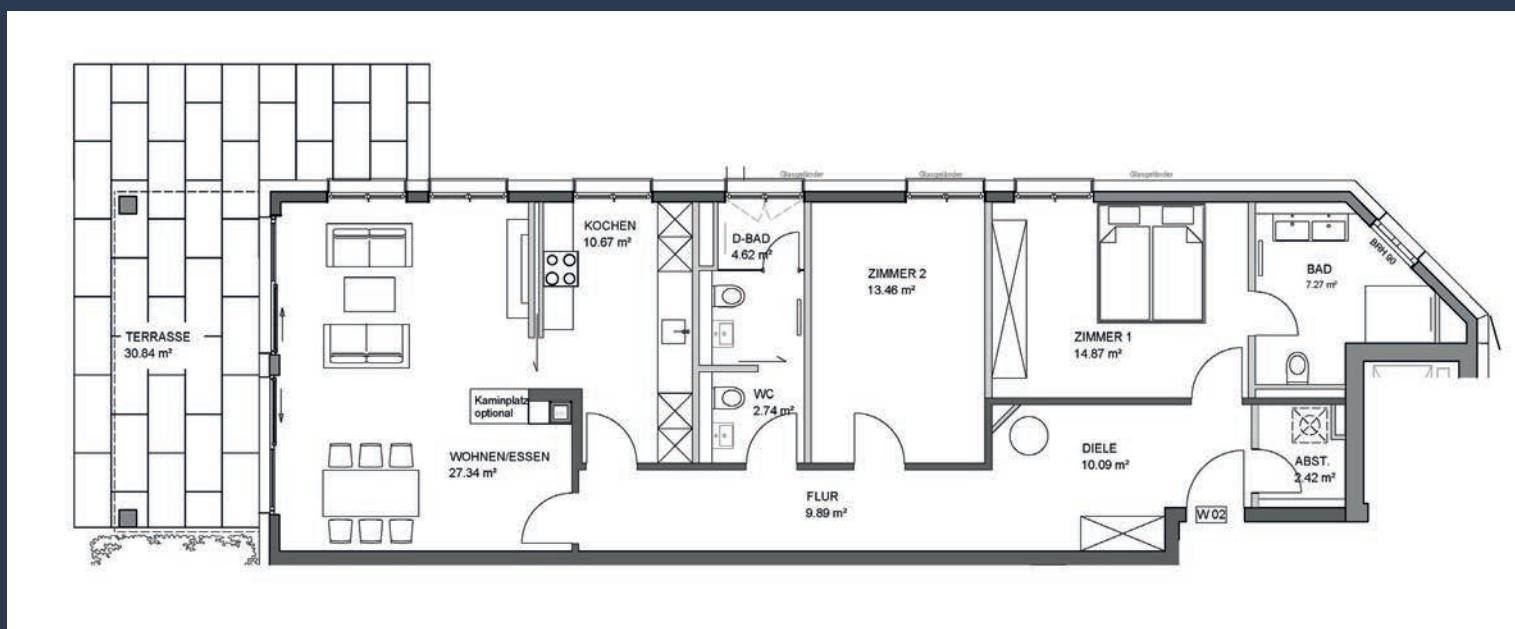
**GESAMT WHG 121,20 qm**



# Grundriss Erdgeschoss Wohnung 2



Variante 1 / 3 Zimmer / Wohnfl.gem. WoFIVO ca.119.70 qm



Variante 2 / 4 Zimmer / Wohnfl.gem. WoFIVO ca.118.70 qm

## **WHG2 / Variante 1 / 3 Zimmer**

ABSTELL ca.2,41 qm

BAD ca.7,22 qm

D-BAD ca.4,73 qm

DIELE ca.10,00 qm

FLUR ca.7,86 qm

TERRASSE ca.15,40 qm

WC ca.2,68 qm

WOHNEN/ESSEN ca.41,07 qm

ZIMMER1 : ca.14,88 qm

ZIMMER2: ca. 13,41 qm

**GESAMT 119,70 qm**

---

## **WHG 2 / Variante 2 / 3 Zimmer**

ABSTELL ca.2,41 qm

BAD ca.7,27 qm

D-BAD ca.4,61 qm

DIELE ca.10,08 qm

FLUR ca.9,88 qm

KOCHEN ca.10,67 qm

TERRASSE ca.15,42 qm

WC ca.2,74 qm

WOHNEN/ESSEN ca.27,34 qm

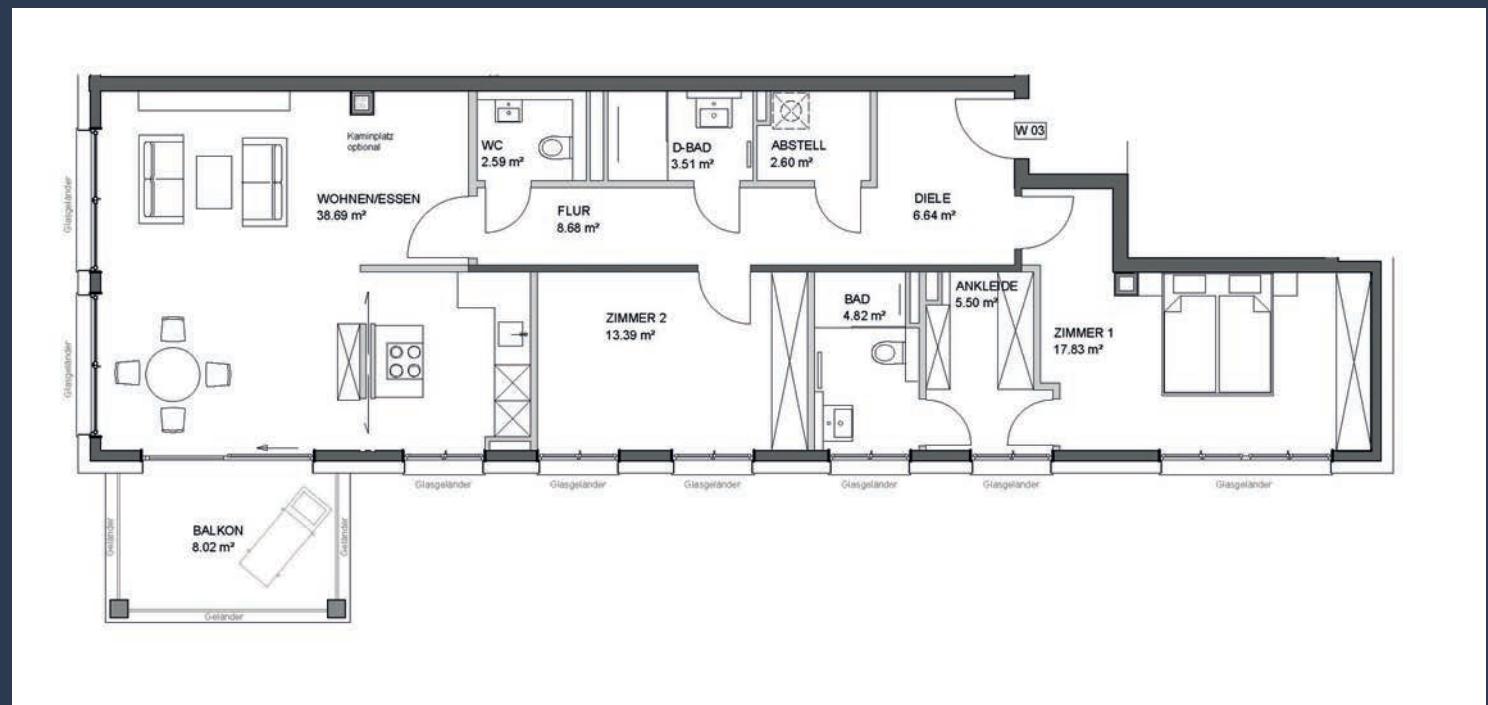
ZIMMER 1: ca. 14,86 qm

ZIMMER 2:ca. 13,45 qm

**GESAMT 118,70 qm**



# Grundriss Obergeschoß Wohnung 3



Variante 1 / 3 Zimmer / Wohnfl.gem. WoFIVO ca.108.40 qm



Variante 2 / 4 Zimmer / Wohnfl.gem. WoFIVO ca.108.20 qm

### **WHG 3 / Variante 1 / 3 Zimmer**

ABSTELL ca.2,52 qm

BAD ca.5,15 qm

BALKON ca.4,01 qm

D-BAD ca.3,50 qm

DIELE ca.6,63 qm

FLUR ca.8,68 qm

WC ca.2,39 qm

WOHNEN/ESSEN ca.32,76 qm

ZIMMER1: ca. 17,92 qm

ZIMMER2 : ca. 13,10 qm

ZIMMER3: ca. 11,74 qm

**GESAMT 108,40 qm**

---

### **WHG 3 / Variante 2 / 4 Zimmer**

ABSTELL ca.2,59 qm

ANKLEIDE ca.5,50

BAD ca.4,81 qm

BALKON ca.4,01 qm

D-BAD ca.3,51 qm

DIELE ca.6,64 qm

FLUR ca.8,67 qm

WC ca.2,59 qm

WOHNEN/ESSEN ca.38,68 qm

ZIMMER1: ca.17,83 qm

ZIMMER2: ca.13,39 qm

**GESAMT 108,20 qm**

# Grundriss Obergeschoß Wohnung 4



Variante 1 / 3 Zimmer / Wohnfl.gem. WoFIVO ca.113.70 qm



Variante 2 / 4 Zimmer / Wohnfl.gem. WoFIVO ca.113.30 qm

## **WHG 4 / Variante 1 / 3 Zimmer**

ABSTELL ca.2,30 qm

ANKLEIDE ca.7,19 qm

BAD ca.6,15 qm

BALKON ca.6,01 qm

D-BAD ca.4,61 qm

DIELE ca.10,00 qm

FLUR ca.7,00 qm

WC ca.2,80 qm

WOHNEN/ESSEN ca.41,78 qm

ZIMMER1: ca.12,41 qm

ZIMMER2: ca.13,41 qm

**GESAMT 113,70 qm**

---

## **WHG 4 / Variante 2 / 3 Zimmer**

ABSTELL ca.2,39 qm

ANKLEIDE ca.7,21 qm

BAD ca.6,25 qm

BALKO ca.6,01 qm

D-BAD ca.4,61 qm

DIELE ca.10,08 qm

FLUR ca.7,83 qm

WC ca.2,88 qm

WOHNEN/ESSEN ca.40,16 qm

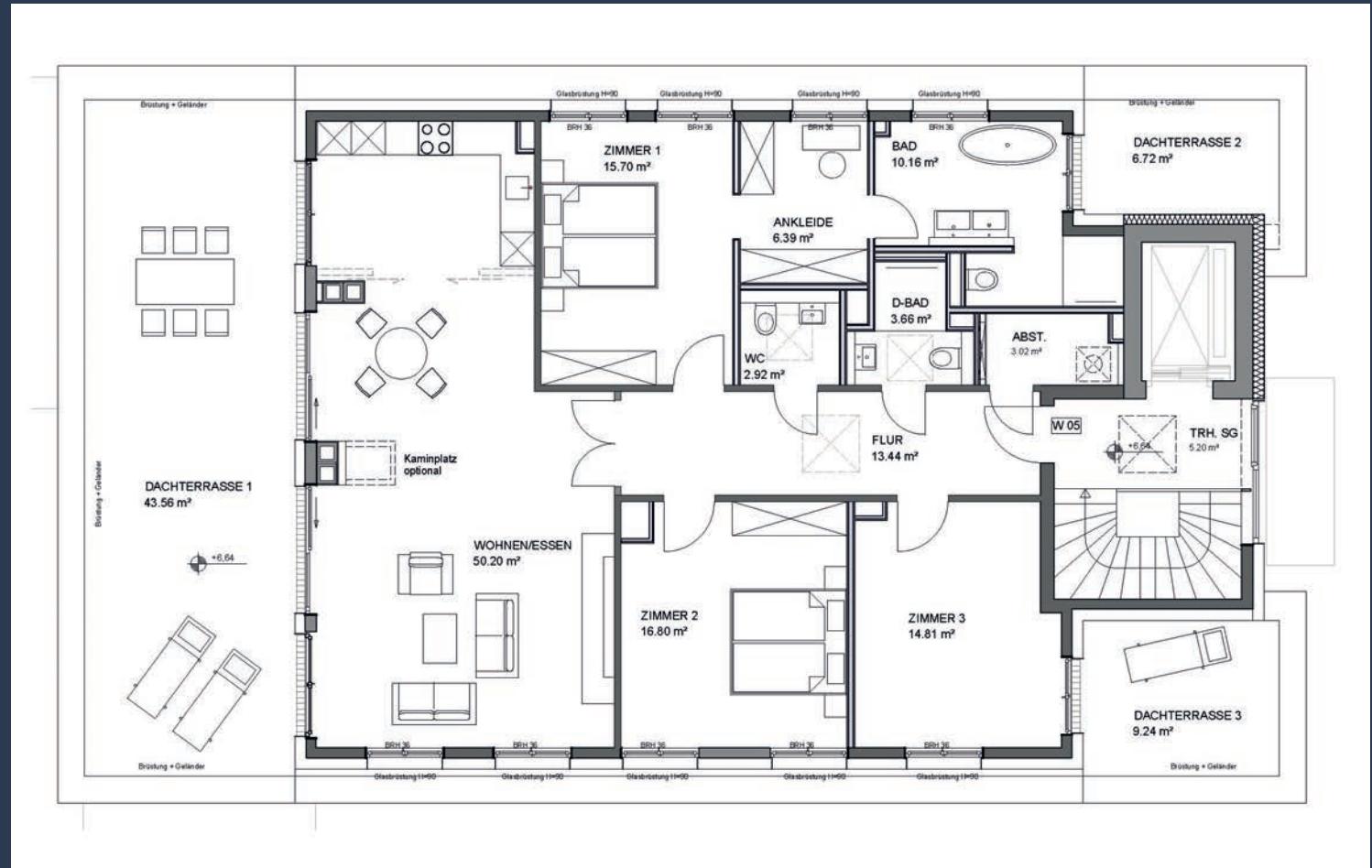
ZIMMER1: ca.12,41 qm

ZIMMER2: ca.13,45 qm

**GESAMT 113,30 qm**



# Grundriss Staffelgeschoß Wohnung 5



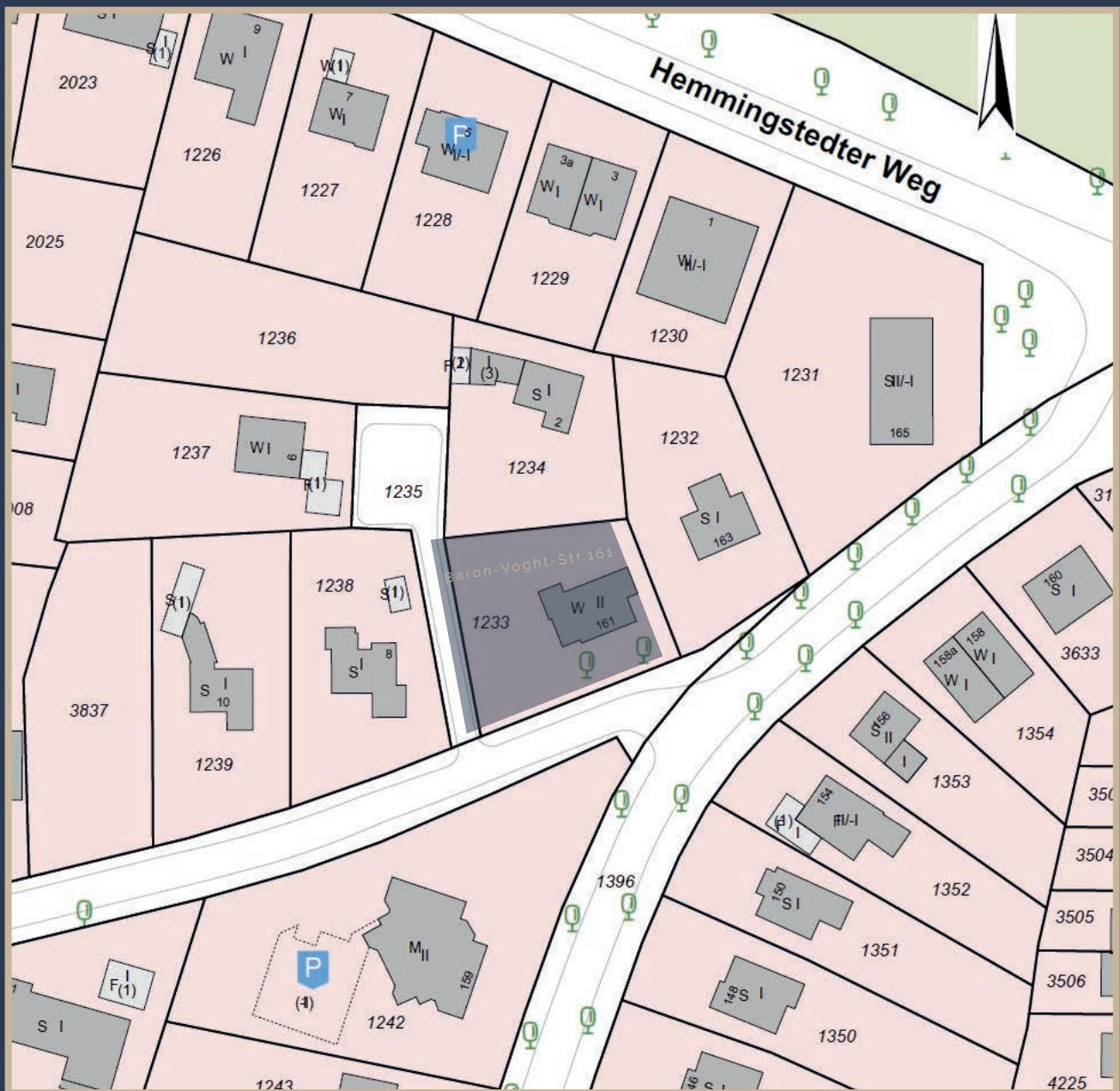
4 Zimmer / Wohnfl.gem. WoFIVO ca.166.80 qm (Dachterrassen zu 50%)

E l b e

## **WHG 5**

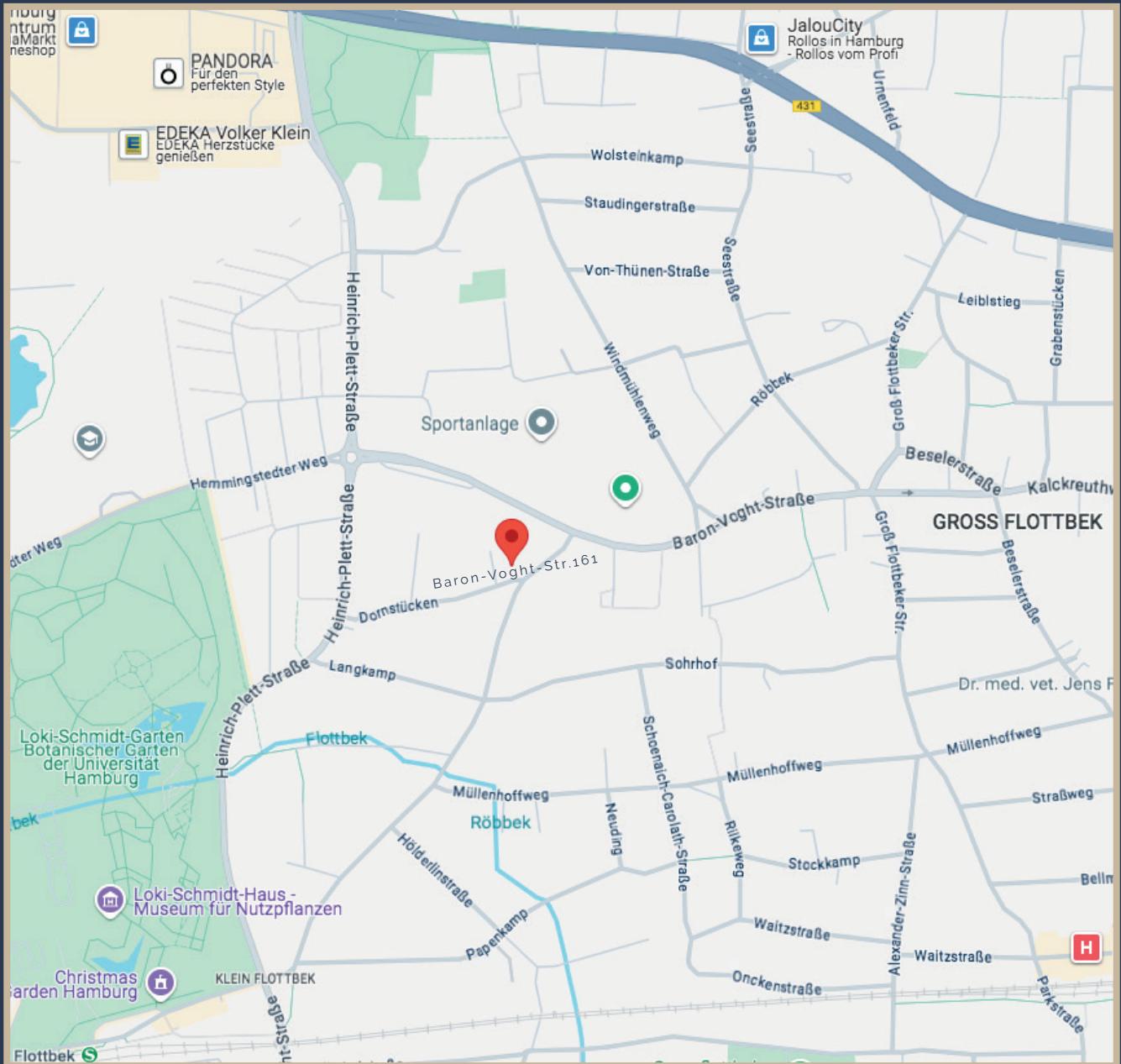
ABSTELL ca.3,01 qm  
ANKLEIDE ca.6,39 qm  
BAD ca.10,16 qm  
DACHTERRASE 1: ca.21,78 qm  
DACHTERRASE 2: ca.3,36 qm  
DACHTERRASE 3: ca.4,61 qm  
D-BAD ca.3,66 qm  
FLUR ca.13,44 qm  
WC ca.2,91 qm  
WOHNEN/ESSEN ca.50,19 qm  
ZIMMER1: ca.15,69 qm  
ZIMMER2: ca.16,80 qm  
ZIMMER 3: ca.14,80 qm  
**GESAMT 166,80 qm**

# Flurkarte



# Elbe

# Lageplan



E l b e

## Allgemeines

Die Stadtvilla besteht aus einem 2-geschossigen Gebäude mit Staffelgeschoss und Kellergeschoss.

Die innere Erschließung erfolgt über ein Treppenhaus mit Aufzug und Zugang zur Tiefgarage.

Die Ausstattung der Eigentumswohnungen und der Allgemeinbereiche werden im Nachfolgenden einzeln beschrieben. Das Gebäude wird als energiesparendes KFW-40-Standard-Haus errichtet.

Grundlagen der Bauausführung sind die als Entwurf zur Teilungserklärung in der Grundlagenurkunde als Anlagen hinterlegten Planunterlagen sowie diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Bei

Widersprüchen gilt vorrangig die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Baubeschreibung und alle Zeichnungen gelten vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen und Auflagen der zuständigen Behörden und Versorgungsbetriebe. Aus technischen bzw. genehmigungsrechtlichen Gründen kann es zu Änderungen der Planunterlagen kommen. Nicht näher beschriebene Bauausstattungen werden nach Maßgabe des Architekten ausgeführt und orientieren sich am Qualitätsstandard der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen an den konstruktiven Maßnahmen, Ausstattungen und der Wahl der vorgesehenen Produkte und Fabrikate bleiben vorbehalten. Qualitäts- und Warenprodukte namentlich aufgeföhrter Lieferanten werden bei der Bauausführung vorrangig berücksichtigt. Werden Abweichungen erforderlich, kommen nur gleichwertige Lösungen, die keinen Minderwert darstellen, zur Ausführung. Gründe dafür können sein: gestalterische, technische oder beschaffungstechnische Gründe, technische Weiterentwicklungen von Produkten, behördliche Forderungen und Auflagen aus der Baugenehmigung. Die Herstellung des Objektes erfolgt nach den zum Zeitpunkt der Bauantragstellung anerkannten Regeln der Technik mit ihren einschlägigen Normen, Richtlinien und behördlichen Anforderungen, sofern im Kaufvertrag oder der Baubeschreibung nicht etwas anderes geregelt ist.

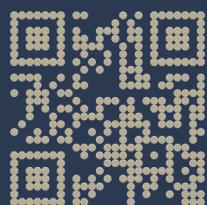
In den Planunterlagen (Wohnungsgrundrisse, -schnitte, -ansichten, Visualisierungen) dargestellte Einrichtungsgegenstände und optional/gestrichelt dargestellte Einbauten stellen Möblierungs- und Gestaltungsvorschläge des Architekten dar und zählen nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers. Gleichermaßen gilt für sämtliche Visualisierungen des Projekts, auch diese sind unverbindlich und dienen ausschließlich Anschauungszwecken. Es lassen sich daraus keine Beschaffungsvereinbarungen ableiten. Die beispielhaften Einrichtungsvorschläge dienen lediglich zum Nachweis der Stellmöglichkeit. Nur die in dieser Baubeschreibung ausdrücklich aufgeföhrten sanitären Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände in Bädern, Duschbädern und WCs sind Bestandteil der Wohnungen und somit im Objektpreis enthalten. Standortänderungen von Sanitärgegenständen sind nur nach vorheriger Absprache, Planung und Prüfung der Realisierbarkeit möglich. Planungskosten hierfür sind vom Erwerber zu übernehmen. Planunterlagen und Zeichnungen, insbesondere Prospektpläne, sind nicht zur Maßentnahme für Einrichtungsgegenstände und Einbauten geeignet. Abweichend von etwa in den Bau- und Verkaufsplänen angegebenen Maß- und Flächenangaben sind im Rahmen zulässiger Bautoleranz möglich.



# WIR BAUEN IHREN TRAUM

Kontaktieren Sie uns gerne.

Wir freuen uns, Ihnen nähere Auskünfte zu geben.



Elbe1 VVG mbH Osterbrooksweg 60 22869 Schenefeld

+49 40 830 38 70 [www.elbe1.online](http://www.elbe1.online) [info@elbe1.online](mailto:info@elbe1.online)

Elbe1