

NEUBAU · HAMBURG-OTHMARSCHEN

Drei Villen in den Elbvororten

Neun Eigentumswohnungen, jede auf einer ganzen Etage

132–219 m²

WOHNFLÄCHE

4–6

ZIMMER

3.000 m²

PARKGRUNDSTÜCK

bis 3 m

DECKENHÖHE

ZICKZACKWEG 35–39 · 22605 HAMBURG

Willkommen am Zickzackweg.

Hier entstehen drei Mehrparteienvillen mit je drei Wohnungen: klassische Klinkerarchitektur mit Mansarddach auf einem Parkgrundstück. Waitzstraße, Jenischpark und Elbe sind zu Fuß erreichbar.

Bauherr ist die GRELL & KRÖNCKE GmbH. Sie kaufen direkt vom Bauträger, ohne Provision.

Die Villen stehen bereits. Das Foto unten zeigt den Stand im Oktober 2026; auf den folgenden Seiten führen wir Sie durch Architektur, Wohnungen und Lage.

INHALT

Daten auf einen Blick	3
Ensemble, Garten & Tiefgarage	4
Geplant und gebaut	5
Architektur	6
Jede Wohnung eine Bel Etage	7
Wohnen & Raumkonzept	8
Ausstattung	10
Lage Othmarschen	12
Die Wohnungen	13
Kaufpreise	19
Kontakt	20



Daten auf einen Blick

9

EIGENTUMS-
WOHNUNGEN132–219 m²

WOHNFLÄCHE

4–6

ZIMMER

3.000 m²

PARKGRUNDSTÜCK

Objekttyp	Eigentumswohnungen, Neubau	Bäder	2 bis 3, meist mit Gäste-WC
Adresse	Zickzackweg 35–39	Terrasse oder Loggia	jede Wohnung, nach Westen
Ort	22605 Hamburg-Othmarschen	Aufzug	von der Tiefgarage in alle Etagen
Ensemble	3 Villen mit je 3 Wohnungen	Tiefgarage	Stellplatz je 48.000 €
Wohnfläche	ca. 132 bis 219 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Netto-Raumfläche	ca. 143 bis 264 m ²	Befeuern	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Gartenanteile EG	ca. 409 bis 502 m ²	Energieausweis	Bedarfsausweis
Zimmer	4 bis 6	Bezug	auf Anfrage



Energieeffizienzklasse A+. Endenergiebedarf 18,3 kWh/(m²·a). Jede Villa hat eine eigene Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Ohne Provision: Sie kaufen direkt vom Bauträger GRELL & KRÖNCKE. Alle Kaufpreise finden Sie auf [Seite 19](#).



KI-VISUALISIERUNG

DAS ENSEMBLE

Das Parkgrundstück

Die Häuser sind unterschiedlich groß und teilen sich ein Grundstück von 3.000 m². Die Außenanlagen werden von Landschaftsarchitekten gestaltet.

Unter dem Park verbindet eine gemeinsame Tiefgarage die drei Häuser. Kellerräume und ein Fahrradabstellraum liegen auf derselben Ebene, der Aufzug fährt von dort in jede Etage.

Garten & Park

3.000 m²

- Von Landschaftsarchitekten gestaltet
- Gartenanteile der Erdgeschosswohnungen ca. 409 bis 502 m²
- Terrasse oder Loggia nach Westen

Tiefgarage

mit Aufzug

- Stellplätze bis zu 3,60 m breit, je 48.000 €
- Vorrüstung für E-Ladestationen
- Aufzug bis in jede Etage, alle Wohnungen barrierearm
- Fahrradabstellraum und Kellerräume

Das Luftbild ist eine KI-Visualisierung auf Basis eines Drohnenfotos vom Oktober 2026: Die Villen sind unverändert aus dem Foto übernommen, die Außenanlagen sind beispielhaft.

Geplant und gebaut

Die Häuser stehen. Dächer, Gauben und Klinkerfassaden zeigen schon heute, was die Visualisierung verspricht.

STEIN AUF STEIN

Zehn Aufnahmen von der Baugrube bis zur Fassade.



BAUBEGINN

Erdarbeiten

Der Aushub für die gemeinsame Tiefgarage beginnt.



DEZEMBER 2025

Dachstühle

Mansarddach mit Gauben, darunter der Klinker.



APRIL 2025

Baugrube

Ein Verbau sichert die Wände der Baugrube.



DEZEMBER 2025

Klinker

Die Fassaden werden Stein für Stein gemauert.



APRIL 2025

Fundament

Die Bewehrung der Bodenplatte wird verlegt.



FEBRUAR 2026

Innenausbau

Im Dachgeschoss zeigt sich das Mansarddach von innen.



APRIL 2025

Tiefgarage

Die Betonwände der Tiefgarage entstehen.



JULI 2026

Fassaden

Die Villen zeigen ihr Gesicht.



AUGUST 2025

Rohbau

Geschoss um Geschoss wachsen die Villen in die Höhe.



OKTOBER 2026

Heute

Als Nächstes entstehen die Außenanlagen.



ARCHITEKTUR

Klinker, Gesimse, Mansarddach

Die Architektur folgt der hanseatischen Villentradition: Klinkerfassaden mit hellen Gesimsen und Fensterfaschen, steile Mansarddächer mit Gauben, dreifach verglaste Holzspinnenfenster mit elektrischen Außenjalousien.

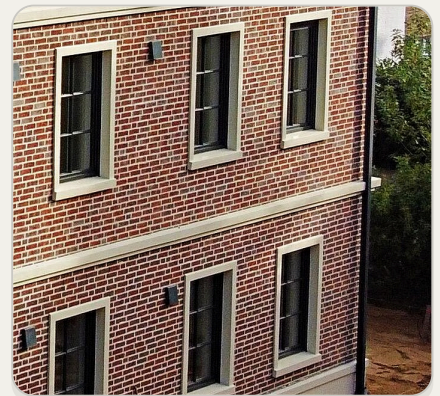
Ein klassischer Erker im Erdgeschoss setzt sich in halbrunder Form in den Obergeschossen als Loggia oder Balkon fort. Bodentiefe Spinnenfenster öffnen die Räume zur Terrasse oder Loggia.



Erker mit Loggia



Gauben im Mansarddach



Holzspinnenfenster im Klinker

Detailfotos: Aufnahmen vom Bau, Stand Oktober 2026.

Jede Wohnung eine Bel Etage



Dachgeschoss

mit Loggia, in Haus 1 und Haus 3 über zwei Ebenen mit Galerie

1. Obergeschoss

mit Loggia im halbrunden Erker

Erdgeschoss

mit Terrasse und eigenem Gartenanteil

Jede Wohnung nimmt eine ganze Etage ein, die beiden großen Dachgeschosswohnungen sogar zwei. Mit bis zu fünfzehn Fenstern öffnet sich jede Wohnung nach allen vier Seiten.

Auf jeder Etage liegt nur eine Wohnung. Vom Treppenhaus mit Aufzug gelangen Sie ins Entrée; breite Flure führen zu Wohn- und Esszimmer mit angrenzender Küche und zu den Schlafräumen.

Alle Wohnungen sind barrierearm und über den Aufzug von der Tiefgarage aus erreichbar. Die Dachgeschosswohnungen in Haus 1 und Haus 3 erstrecken sich über zwei Ebenen mit Galerie.

bis 15

FENSTER JE
WOHNUNG

bis 3 m

DECKENHÖHE

3

WOHNUNGEN JE
VILLA

West

TERRASSE ODER
LOGGIA



WOHNEN & ESSEN

Das Herzstück jeder Wohnung: Wohnzimmer, Esszimmer und Wohnküche gehen ineinander über, mit bodentiefen Sprossenfenstern nach Westen und Platz für einen Kamin.



RAUMKONZEPT

Vier Bereiche, klar getrennt

Räume mit bis zu drei Metern Deckenhöhe und geölten Eichendielen.

I Ankommen

Ein Entrée von 10 bis 17 m² und breite Flure führen zu den Wohn- und Schlafbereichen.

III Elternbereich

Schlafzimmer mit eigenem Bad, in den größeren Wohnungen mit Ankleide.

II Wohnen, Essen, Kochen

Der offene Wohnbereich führt auf die Terrasse oder Loggia.

IV Weitere Zimmer

Je nach Wohnung zwei bis vier weitere Zimmer, dazu Dusch-Bad, Hauswirtschaftsraum und meist ein Gäste-WC.

Kamin möglich

Terrasse oder Loggia nach Westen

Hauswirtschaftsraum

Aufzug in jede Etage

Barrierearm

Material und Technik

Böden	Geölte Eichen-Landhausdielen von Parkett Dietrich in allen Wohnräumen
Bäder	Feinsteinzeug und handgefertigte italienische Keramikfliesen, Waschtische von Laufen, Armaturen von Dornbracht
Fenster	Holzsparsenfenster, dreifach verglast, im Erdgeschoss mit abschließbaren Griffen
Sonnenschutz	Elektrisch steuerbare Außenjalousien
Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe je Villa, Fußbodenheizung. Energieeffizienzklasse A+
Lüftung	Kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung
Kamin	Einbau im Wohn- und Essbereich möglich
Aufzug	Personenaufzug von der Tiefgarage in alle Etagen
Tiefgarage	Stellplätze bis zu 3,60 m breit, Vorrüstung für E-Ladestationen
Nebenräume	Kellerräume und Fahrradabstellraum

Der Bauherr: GRELL & KRÖNCKE

Bauherr und Verkäufer ist die GRELL & KRÖNCKE GmbH. Sie kaufen direkt vom Bauträger, eine Käuferprovision fällt nicht an.

Erleben Sie es vor Ort

Fragen zur Ausstattung beantwortet Christian Kröncke gern persönlich, am besten bei einer Besichtigung.

[Besichtigung anfragen](#)



ANKOMMEN

Wenn abends die Fenster leuchten

Nach allen vier Seiten Fenster, und am Abend ein Haus, das von innen leuchtet.

KI-VISUALISIERUNG AUF BASIS EINES DROHNENFOTOS · AUSSENANLAGEN UND BELEUCHTUNG BEISPIELHAFT



DIE LAGE

Othmarschen, Elbvororte

Eine ruhige Wohnstraße im Elbvorort Othmarschen. Die Waitzstraße mit Cafés, Geschäften und Arztpraxen, der Jenischpark und der Elbstrand sind zu Fuß erreichbar, die Innenstadt in weniger als 20 Minuten mit dem Auto.

● **Gymnasium Othmarschen** 5 Min. zu Fuß

● **S-Bahn Othmarschen (S1)** 9 Min. zu Fuß

● **Waitzstraße** 10 Min. zu Fuß

● **Jenischpark** 14 Min. zu Fuß

● **Elbstrand & Strandperle** 20 Min. zu Fuß

● **A7, Anschlussstelle Othmarschen** 2 Min. mit dem Auto

● **Internationale Schule** 7 Min. mit dem Auto

● **Innenstadt, Rathaus** 16 Min. mit dem Auto

Weitere Ziele: Grundschule Klein Flottbeker Weg 5 Min. zu Fuß; Gymnasium Hochrad 10 Min. zu Fuß; GTHGC 13 Min. zu Fuß; Christianeum 15 Min. zu Fuß; Hamburger Polo Club 7 Min. mit dem Auto; Elbe-Einkaufszentrum 9 Min. mit dem Auto; Flughafen 26 Min. mit dem Auto. Fußwege und Fahrzeiten ab Zickzackweg 35, berechnet mit OpenStreetMap-Daten (Stand Oktober 2026), gerundet. Gehzeiten bei zügigem Schritt (6 km/h), Fahrzeiten bei freier Fahrt.

Neun Wohnungen, drei Häuser

Haus 1

ZICKZACKWEG 35

1. + 2. DACHGESCHOSS

Wohnung 3 VERFÜGBAR

ca. 206 m² · 5 Zimmer · Seite 16

1. OBERGESCHOSS

Wohnung 2 VERFÜGBAR

ca. 173 m² · 4 Zimmer · Seite 15

ERDGESCHOSS

Wohnung 1 VERFÜGBAR

ca. 195 m² · 4 Zimmer · Seite 14

Haus 2

ZICKZACKWEG 37

DACHGESCHOSS

Wohnung 6 VERKAUFT

ca. 120 m² · 3 Zimmer

1. OBERGESCHOSS

Wohnung 5 VERFÜGBAR

ca. 132 m² · 4 Zimmer · Seite 17

ERDGESCHOSS

Wohnung 4 VERKAUFT

Haus 3

ZICKZACKWEG 39

1. + 2. DACHGESCHOSS

Wohnung 9 VERFÜGBAR

ca. 219 m² · 6 Zimmer · Seite 18

1. OBERGESCHOSS

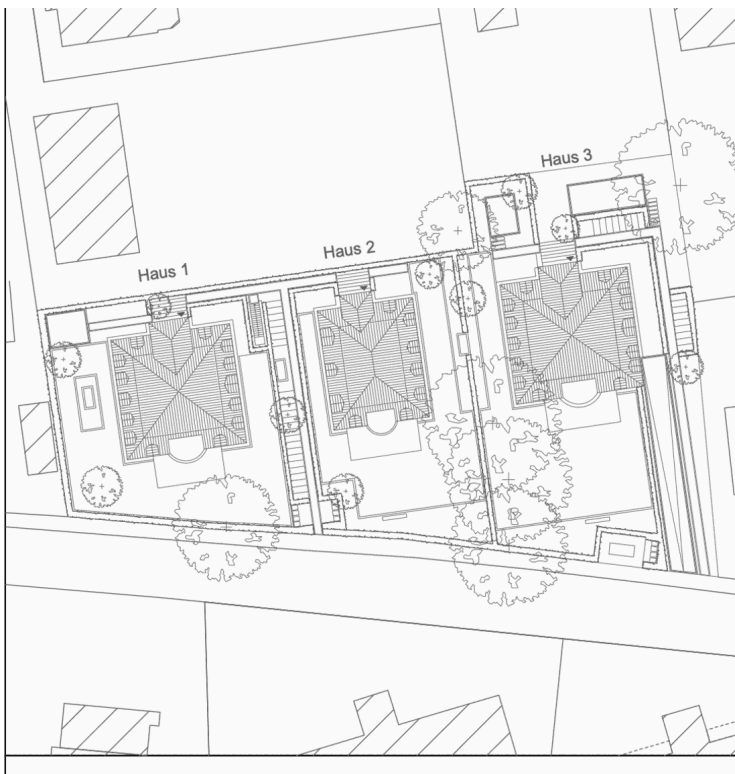
Wohnung 8 RESERVIERT

ca. 187 m² · 4 Zimmer

ERDGESCHOSS

Wohnung 7 VERKAUFT

ca. 210 m² · 4 Zimmer



Die Lage der Häuser

Haus 1 bis Haus 3 stehen nebeneinander am Zickzackweg. Terrassen und Loggien liegen nach Westen. Eine gemeinsame Tiefgarage verbindet die drei Häuser; in jedem Haus führt ein Aufzug in alle Geschosse.

Auf den folgenden Seiten finden Sie Grundriss und Raumflächen jeder verfügbaren Wohnung.

Wohnung 1

ca. 195 m²

WOHNFLÄCHE*

4

ZIMMER

2 + WC

BÄDER, GÄSTE-WC

Garten

TERRASSE WEST



Entrée	ca. 17 m ²
Flur	ca. 3 m ²
Wohnzimmer	ca. 29 m ²
Esszimmer	ca. 26 m ²
Wohnküche	ca. 21 m ²
Schlafzimmer	ca. 13 m ²
Ankleide	ca. 10 m ²
Badezimmer	ca. 12 m ²

Zimmer 1	ca. 19 m ²
Zimmer 2	ca. 18 m ²
Dusch-Bad	ca. 5 m ²
Gäste-WC	ca. 2 m ²
HWR	ca. 7 m ²
Terrasse (50 %)	ca. 12 m ²
Abstellraum UG	ca. 6 m ²

Wohnen mit Garten. Wohnen, Essen und Kochen gehen auf rund 76 m² ineinander über, davor liegen die Terrasse am Erker und der eigene Gartenanteil. Der Elternbereich mit Ankleide und Bad liegt für sich; ein Kamin ist möglich.

* inkl. 50 % der Terrasse. Netto-Raumfläche ca. 188 m². Möblierung beispielhaft.

Wohnung 2

ca. 173 m²

WOHNFLÄCHE*

4

ZIMMER

2 + WC

BÄDER, GÄSTE-WC

Loggia

IM ERKER, WEST



Entrée	ca. 14 m ²	Zimmer 1	ca. 19 m ²
Flur	ca. 3 m ²	Zimmer 2	ca. 18 m ²
Wohnzimmer	ca. 27 m ²	Dusch-Bad	ca. 5 m ²
Esszimmer	ca. 22 m ²	Gäste-WC	ca. 2 m ²
Wohnküche	ca. 21 m ²	HWR	ca. 4 m ²
Schlafzimmer	ca. 12 m ²	Loggia (50 %)	ca. 6 m ²
Ankleide	ca. 9 m ²	Abstellraum UG	ca. 8 m ²
Badezimmer	ca. 12 m ²		

Bel Etage im ersten Stock. Rund 70 m² für Wohnen, Essen und Kochen öffnen sich zur Loggia im halbrunden Erker. Elternbereich mit Ankleide und Bad, zwei weitere Zimmer mit Dusch-Bad; ein Kamin ist möglich.

* inkl. 50 % der Loggia. Netto-Raumfläche ca. 187 m². Möblierung beispielhaft.

Wohnung 3

ca. 206 m²

WOHNFLÄCHE*

5

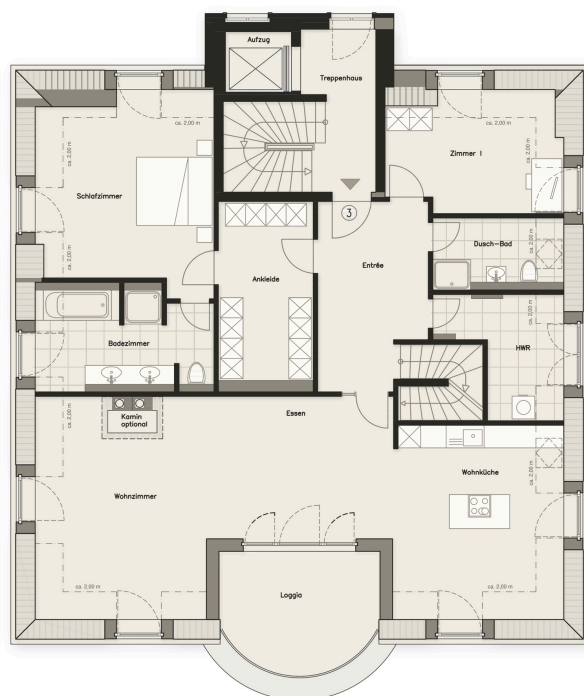
ZIMMER

3

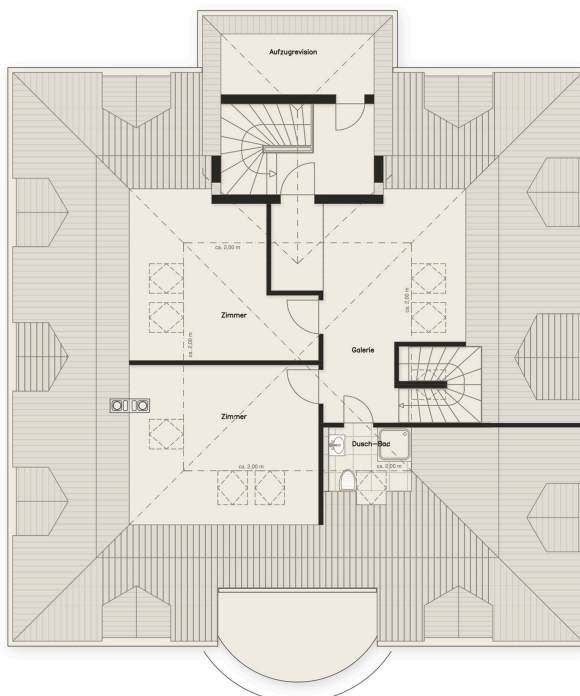
BÄDER

2 Ebenen

MIT GALERIE



1. DACHGESCHOSS



2. DACHGESCHOSS

1. DACHGESCHOSS

Entrée	ca. 13 m ²
Wohnzimmer	ca. 24 m ²
Esszimmer	ca. 19 m ²
Wohnküche	ca. 21 m ²
Schlafzimmer	ca. 22 m ²
Ankleide	ca. 12 m ²
Badezimmer	ca. 12 m ²
Zimmer	ca. 14 m ²

Dusch-Bad ca. 6 m²HWR / Abstell ca. 8 m²Loggia (50 %) ca. 6 m²

2. DACHGESCHOSS

Galerie	ca. 17 m ²
Zimmer	ca. 14 m ²
Zimmer	ca. 15 m ²
Dusch-Bad	ca. 4 m ²

Wohnen über zwei Ebenen. Im 1. Dachgeschoss liegen Wohnen, Essen und Kochen mit Loggia sowie der Elternbereich mit Ankleide und Bad. Darüber öffnet sich eine Galerie mit zwei weiteren Zimmern und eigenem Dusch-Bad; ein Kamin ist möglich.

* inkl. 50 % der Loggia. Netto-Raumfläche ca. 246 m². Möblierung beispielhaft.

Wohnung 5

ca. 132 m²

WOHNFLÄCHE*

4

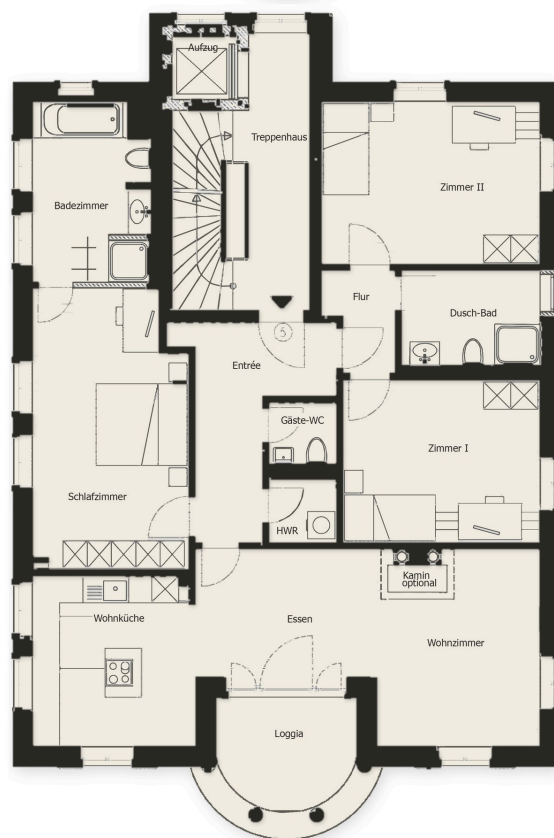
ZIMMER

2 + WC

BÄDER, GÄSTE-WC

Loggia

IM ERKER, WEST



Entrée	ca. 10 m ²	Zimmer 1	ca. 16 m ²
Flur	ca. 3 m ²	Zimmer 2	ca. 17 m ²
Wohnzimmer	ca. 15 m ²	Dusch-Bad	ca. 7 m ²
Esszimmer	ca. 12 m ²	Gäste-WC	ca. 2 m ²
Wohnküche	ca. 13 m ²	HWR	ca. 2 m ²
Schlafzimmer	ca. 20 m ²	Loggia (50 %)	ca. 3 m ²
Badezimmer	ca. 10 m ²	Abstellraum UG	ca. 7 m ²

Vier Zimmer, klar geschnitten.

Wohnen, Essen und Wohnküche liegen offen zur Loggia im Erker; ein Kamin ist möglich. Das Schlafzimmer mit rund 20 m², zwei weitere Zimmer, Badezimmer, Dusch-Bad und Gäste-WC.

* inkl. 50 % der Loggia. Netto-Raumfläche ca. 143 m². Möblierung beispielhaft.

Wohnung 9

ca. 219 m²

WOHNFLÄCHE*

6

ZIMMER

3 + WC

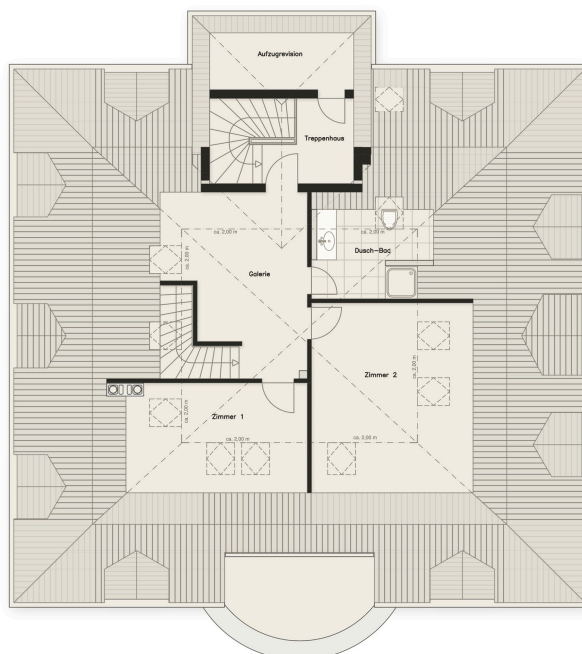
BÄDER, GÄSTE-WC

2 Ebenen

MIT GALERIE



1. DACHGESCHOSS



2. DACHGESCHOSS

1. DACHGESCHOSS

Entrée	ca. 15 m ²
Flur	ca. 4 m ²
Wohnzimmer	ca. 25 m ²
Esszimmer	ca. 21 m ²
Wohnküche	ca. 20 m ²
Schlafzimmer	ca. 12 m ²
Ankleide	ca. 9 m ²
Badezimmer	ca. 10 m ²
Zimmer 1	ca. 16 m ²
Zimmer 2	ca. 14 m ²

Dusch-Bad	ca. 7 m ²
Gäste-WC	ca. 3 m ²
HWR	ca. 4 m ²
Loggia (50 %)	ca. 7 m ²

2. DACHGESCHOSS

Galerie	ca. 16 m ²
Zimmer	ca. 11 m ²
Zimmer	ca. 18 m ²
Dusch-Bad	ca. 7 m ²

UNTERGESCHOSS

Abstellraum	ca. 7 m ²
-------------	----------------------

Die größte Wohnung des

Ensembles. Sechs Zimmer über zwei Ebenen: unten Wohnen, Essen und Kochen mit Loggia, der Elternbereich mit Ankleide und Bad sowie zwei weitere Zimmer. Oben eine Galerie mit zwei Zimmern und Dusch-Bad; ein Kamin ist möglich.

* inkl. 50 % der Loggia. Netto-Raumfläche ca. 264 m². Möblierung beispielhaft.

Kaufpreise & Konditionen

KAUFPREISE DER VERFÜGBAREN WOHNUNGEN

von **1.890.000 €** bis **3.150.000 €**

Kauf direkt vom Bauträger, ohne Provision

WOHNUNG	HAUS	LAGE	ZIMMER	WOHNFLÄCHE	KAUFPREIS	STATUS
<u>Wohnung 1</u>	Haus 1	EG	4	ca. 195 m ²	2.790.000 €	VERFÜGBAR
<u>Wohnung 2</u>	Haus 1	1. OG	4	ca. 173 m ²	2.490.000 €	VERFÜGBAR
<u>Wohnung 3</u>	Haus 1	1. + 2. DG	5	ca. 206 m ²	2.890.000 €	VERFÜGBAR
Wohnung 4	Haus 2	EG	–	–	–	VERKAUFT
<u>Wohnung 5</u>	Haus 2	1. OG	4	ca. 132 m ²	1.890.000 €	VERFÜGBAR
Wohnung 6	Haus 2	DG	3	ca. 120 m ²	–	VERKAUFT
Wohnung 7	Haus 3	EG	4	ca. 210 m ²	–	VERKAUFT
Wohnung 8	Haus 3	1. OG	4	ca. 187 m ²	2.690.000 €	RESERVIERT
<u>Wohnung 9</u>	Haus 3	1. + 2. DG	6	ca. 219 m ²	3.150.000 €	VERFÜGBAR

Gut zu wissen

Tiefgaragenstellplatz: je 48.000 €. **Provision:** keine, Sie kaufen direkt vom Bauträger. **Bezug:** Termin auf Anfrage.

Die Wohnflächen enthalten 50 % der Terrasse oder Loggia; die Netto-Raumfläche steht bei jeder Wohnung am Grundriss. Alle Flächen nach Ausführungsplanung per CAD ermittelt, gerundet, ohne Putzabzug. Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Energie: Bedarfsausweis · Endenergiebedarf 18,3 kWh/(m²·a) · Effizienzklasse A+ · Luft-Wasser-Wärmepumpe · Baujahr laut Energieausweis 2025

BESICHTIGUNG

Erleben Sie die Villen vor Ort

Sehen Sie die Villen und die Nachbarschaft mit eigenen Augen. Christian Kröncke vereinbart gern einen Termin mit Ihnen.



Christian Kröncke

IHR PERSÖNLICHER ANSPRECHPARTNER

Geschäftsführer der GRELL & KRÖNCKE GmbH. Ihr Ansprechpartner für Wohnungen, Ausstattung und Nachbarschaft.

Besichtigung anfragen

040 226 334 622

kontakt@grell-kroencke.de



QR-Code scannen und mehr über GRELL & KRÖNCKE erfahren, oder online:
www.grell-kroencke.de



Drei Villen in den Elbvororten

Zickzackweg 35–39 · Hamburg-Othmarschen



www.grell-kroencke.de

GRELL & KRÖNCKE GmbH · Beratung & Verkauf: Zirkusweg 3 · 20359 Hamburg

Sitz der Gesellschaft: Neuer Wall 84 · 20354 Hamburg

040 226 334 622 · kontakt@grell-kroencke.de