Hamburg – Blankenese

323 m², 9,5 Zimmer, unendliche Möglichkeiten – exklusiv in Blankenese

Objektnummer: 25132034

KAUFPREIS: 1.690.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 323 m² • **ZIMMER:** 9.5 • **GRUNDSTÜCK:** 1.275 m²

Objektnummer: 25132034 - 22587 Hamburg – Blankenese

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25132034 - 22587 Hamburg – Blankenese

Auf einen Blick

Objektnummer	25132034
Wohnfläche	ca. 323 m²
Zimmer	9.5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	5
Baujahr	1965
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.690.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25132034 - 22587 Hamburg – Blankenese

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	18.11.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	302.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 25132034 - 22587 Hamburg – Blankenese

Die Immobilie

Objektnummer: 25132034 - 22587 Hamburg – Blankenese

Die Immobilie

Objektnummer: 25132034 - 22587 Hamburg – Blankenese

Die Immobilie

Objektnummer: 25132034 - 22587 Hamburg – Blankenese

Die Immobilie

Objektnummer: 25132034 - 22587 Hamburg – Blankenese

Die Immobilie

Objektnummer: 25132034 - 22587 Hamburg – Blankenese

Die Immobilie

Objektnummer: 25132034 - 22587 Hamburg – Blankenese

Die Immobilie

Objektnummer: 25132034 - 22587 Hamburg – Blankenese

Die Immobilie

Objektnummer: 25132034 - 22587 Hamburg – Blankenese

Die Immobilie

Objektnummer: 25132034 - 22587 Hamburg – Blankenese

Die Immobilie

Objektnummer: 25132034 - 22587 Hamburg – Blankenese

Die Immobilie

Objektnummer: 25132034 - 22587 Hamburg – Blankenese

Die Immobilie

Objektnummer: 25132034 - 22587 Hamburg – Blankenese

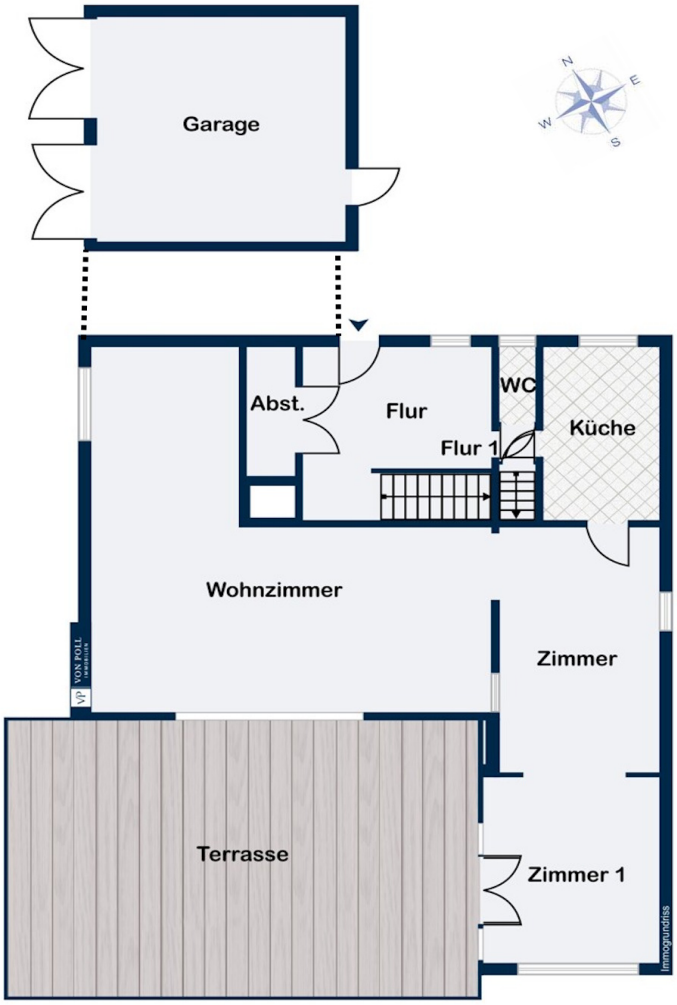
Die Immobilie

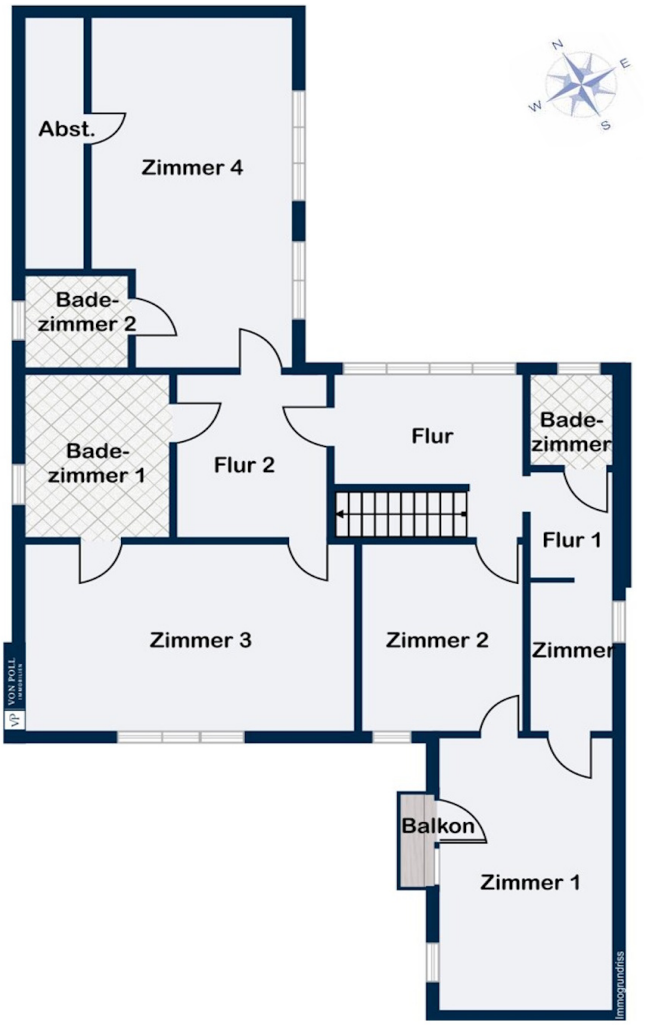
Objektnummer: 25132034 - 22587 Hamburg – Blankenese

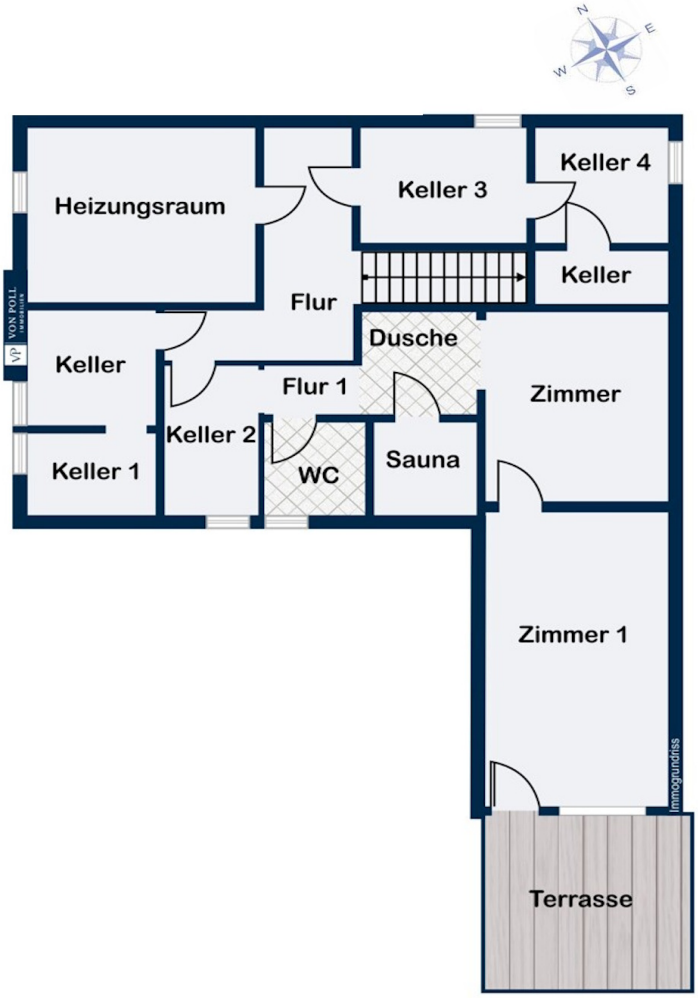
Die Immobilie

Objektnummer: 25132034 - 22587 Hamburg – Blankenese

Grundrisse




Abst.
Zimmer 4
Bade-
zimmer 2
Bade-
zimmer 1
Flur 2
Flur
Bade-
zimmer
Flur 1
Zimmer 3
Zimmer 2
Zimmer
Balkon
Zimmer 1
N
E
S
W
Immogrundriss



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25132034 - 22587 Hamburg – Blankenese

Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Wohnlagen Blankeneses präsentiert sich dieses seinerzeit äußerst repräsentative Einfamilienhaus aus dem Jahr 1965. Der klassische Rotklinkerbau steht auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1.275 m² und bietet mit rund 323 m² Wohnfläche und insgesamt 9,5 Zimmern ein außergewöhnlich großzügiges Raumangebot, ideal für große Familien, ein Mehrgenerationenkonzept oder komfortables Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten, jedoch insgesamt sanierungsbedürftigen Zustand. Es bietet eine solide Basis und viel Potenzial, um nach individuellen Vorstellungen modernisiert und an heutige Wohnansprüche angepasst zu werden.

Bereits beim Betreten zeigt sich die Großzügigkeit des Grundrisses: Weite Räume, helle Sichtachsen und ein Wohnkonzept, das viel Freiheit für die eigene Gestaltung lässt. Der Wohn- und Essbereich öffnet sich zum Garten und schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Im Obergeschoss erwarten Sie insgesamt 4,5 Zimmer sowie 3 Bäder – eine äußerst seltene Raumaufteilung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Hier finden sowohl Familienmitglieder als auch Gäste oder Arbeitsbereiche komfortabel Platz.

Das Souterrain überzeugt mit einer wertvollen Besonderheit: Neben einer Sauna befinden sich hier zwei vollwertige Räume mit eigenem Duschbad sowie direktem Zugang zu einer geschützten Terrasse – ideal für Gäste, Au-pair, Homeoffice oder einen separaten Wohnbereich.

Ein besonderes Highlight dieses Anwesens ist der nahezu parkähnliche Garten: Mit weitläufigen Rasenflächen, altem Baumbestand und liebevoll angelegten Strukturen bietet er außergewöhnlich viel Privatsphäre und eine beeindruckende Großzügigkeit. Hier eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, von ruhigen Erholungsorten über Spielflächen bis hin zu großzügigen Gestaltungsideen für Gartenliebhaber. Die grüne Oase bildet das perfekte Pendant zum repräsentativen Charakter des Hauses und macht das Grundstück zu einer echten Rarität.

Eine Doppelgarage ergänzt das Angebot komfortabel.

Ein Haus mit Charakter, Substanz und großem Entwicklungspotenzial – in einer der

schönsten Lagen von Blankenese.

Objektnummer: 25132034 - 22587 Hamburg – Blankenese

Alles zum Standort

Blankenese zählt zu den exklusivsten Stadtteilen im Hamburger Westen und gehört zu den überaus beliebten Wohngegenden in den Elbvororten. Der idyllische Charakter macht das Wohnen in diesem Stadtteil sehr attraktiv.

Das Blankeneser Treppenviertel zum Beispiel ist mit seinen ehemaligen Kapitänshäusern, seinen verwinkelten Wegen und Treppen und dem herrlichen Blick auf die Elbe zu jeder Jahreszeit wunderschön.

Die besten Schulen, darunter mehrere Grundschulen, Gymnasien sowie eine Stadtteilschule, befinden sich im nächsten Umkreis.

Ein umfangreiches Sportangebot wie z.B. Golf, Tennis, Reiten, Polo oder Segeln steht in der näheren Umgebung ebenfalls zur Verfügung. Den nahegelegenen Elbstrand sowie den Waldpark Marienhöhe, den Hessepark, den Schinckels Park und Goßlers Park erreichen Sie in Kürze. Sie laden zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

Im Blankeneser Ortskern wird Ihnen alles geboten, was Sie für ein anspruchsvolles Leben benötigen. Namhafte und hochwertige Einkaufsmöglichkeiten, kleinere Shops und verschiedene Restaurants und Cafés sorgen für eine ganz besondere Lebensqualität. Zusätzlich findet vier Mal in der Woche der vielseitige Blankeneser Wochenmarkt statt. Eine große Auswahl an Geschäften finden Sie im nahegelegenen Elbe-Einkaufs-Zentrum (EEZ).

Die Innenstadt ist mit dem Bus ab der Haltestelle „Anne-Frank-Straße“ (ca. 300 m entfernt) und der S-Bahn ab dem Blankeneser Bahnhof schnell zu erreichen. Eine gute Verkehrsanbindung bieten die Autobahn A7, der Fernbahnhof Altona und die Hafenfähre ab Anleger „Teufelsbrück“.

Mit zahlreichen Metrobuslinien gelangen Sie auch in entfernter gelegene Stadtteile. Ferner gibt es eine direkte Bus- und auch S-Bahnanbindung an den Hamburger Flughafen.

Mit der Elbfähre setzen Sie vom Ableger „Blankenese“ über nach Cranz im Alten Land zur Kirsch- und Apfelblüte. Oder Sie fahren im Sommer direkt bis zu den Hamburger Landungsbrücken im Hafen.

Objektnummer: 25132034 - 22587 Hamburg – Blankenese

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 302.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25132034 - 22587 Hamburg – Blankenese

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Lundt

Blankeneser Bahnhofstraße 50, 22587 Hamburg
Tel.: +49 40 - 41 35 86 59 0
E-Mail: hamburg.elbvororte@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com