

Hamburg – Blankenese

# Top-Baugrundstück in Blankenese – Raum für Visionen

Objektnummer: 25132034G



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 1.690.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1.275 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25132034G - 22587 Hamburg – Blankenese

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25132034G - 22587 Hamburg – Blankenese

## Auf einen Blick

|              |            |                       |                                                                           |
|--------------|------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25132034G  | Kaufpreis             | 1.690.000 EUR                                                             |
| Baujahr      | 1965       | Objektart             | Grundstück                                                                |
| Stellplatz   | 2 x Garage | Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|              |            | Zustand der Immobilie | Sanierungsbedürftig                                                       |

Objektnummer: 25132034G - 22587 Hamburg – Blankenese

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                    |                                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Befuerung          | Öl                                                                         |
| Energieinformation | Zum Zeitpunkt der<br>Anzeigenerstellung<br>lag kein<br>Energieausweis vor. |

Objektnummer: 25132034G - 22587 Hamburg – Blankenese

## Die Immobilie



Objektnummer: 25132034G - 22587 Hamburg – Blankenese

## Die Immobilie



Objektnummer: 25132034G - 22587 Hamburg – Blankenese

## Die Immobilie



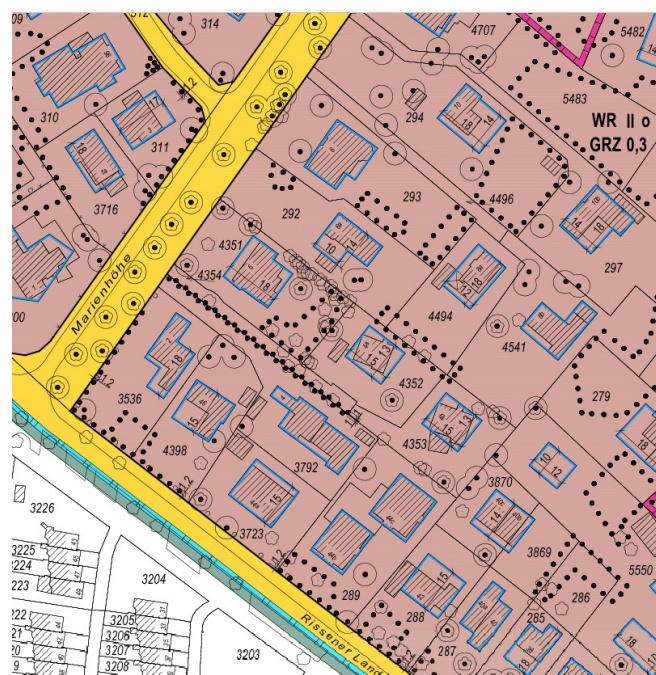
Objektnummer: 25132034G - 22587 Hamburg – Blankenese

## Die Immobilie



Objektnummer: 25132034G - 22587 Hamburg – Blankenese

## Die Immobilie



Objektnummer: 25132034G - 22587 Hamburg – Blankenese

## Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Wohnlagen Blankeneses erwartet Sie dieses großzügige Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.275 m<sup>2</sup>. Hier bietet sich die seltene Gelegenheit, ein individuelles Neubauprojekt in ruhiger, naturnaher Umgebung zu realisieren.

Das Grundstück unterliegt dem Bebauungsplan Blankenese 35 – Sülldorf 20, der eine reine Wohnnutzung (WR 2) vorsieht. Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten für die Planung eines großzügigen Einfamilienhauses, eines Doppelhauses oder einer modernen Villa, die perfekt an die Topographie und den Charakter der Umgebung angepasst werden kann.

Das Areal überzeugt nicht nur durch seine Größe, sondern auch durch seine ruhige, grüne Umgebung – ideal für Familien, die Wert auf Privatsphäre und ein repräsentatives Zuhause legen. Die exponierte Lage in Blankenese verbindet exklusive Wohnqualität mit einer hervorragenden Anbindung an die Innenstadt und den Hamburger Hafen.

Dieses Baugrundstück bietet die seltene Möglichkeit, ein maßgeschneidertes Wohnprojekt in einer der begehrtesten Lagen Hamburgs zu verwirklichen – ein ideales Investment für anspruchsvolle Bauherren.

Objektnummer: 25132034G - 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: 25132034G - 22587 Hamburg – Blankenese

## Sonstige Angaben

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25132034G - 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](mailto:hamburg.elbvororte@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)