

Hamburg – Blankenese

Wohnen im Grünen: Altersgerechte 3,5-Zimmer Wohnung in wunderschönem Anwesen

Objektnummer: 24132006



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146 m² • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 24132006 - 22587 Hamburg – Blankenese

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

Objektnummer: 24132006 - 22587 Hamburg – Blankenese

Auf einen Blick

Objektnummer	24132006	Kaufpreis	1.100.000 EUR
Wohnfläche	ca. 146 m ²	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	2	Zustand der Immobilie	neuwertig
Zimmer	3.5	Nutzfläche	ca. 8 m ²
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	2016		
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 24132006 - 22587 Hamburg – Blankenese

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	LUFTWP	Endenergiebedarf	15.10 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	09.11.2025		
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe		

Objektnummer: 24132006 - 22587 Hamburg – Blankenese

Die Immobilie



Objektnummer: 24132006 - 22587 Hamburg – Blankenese

Die Immobilie



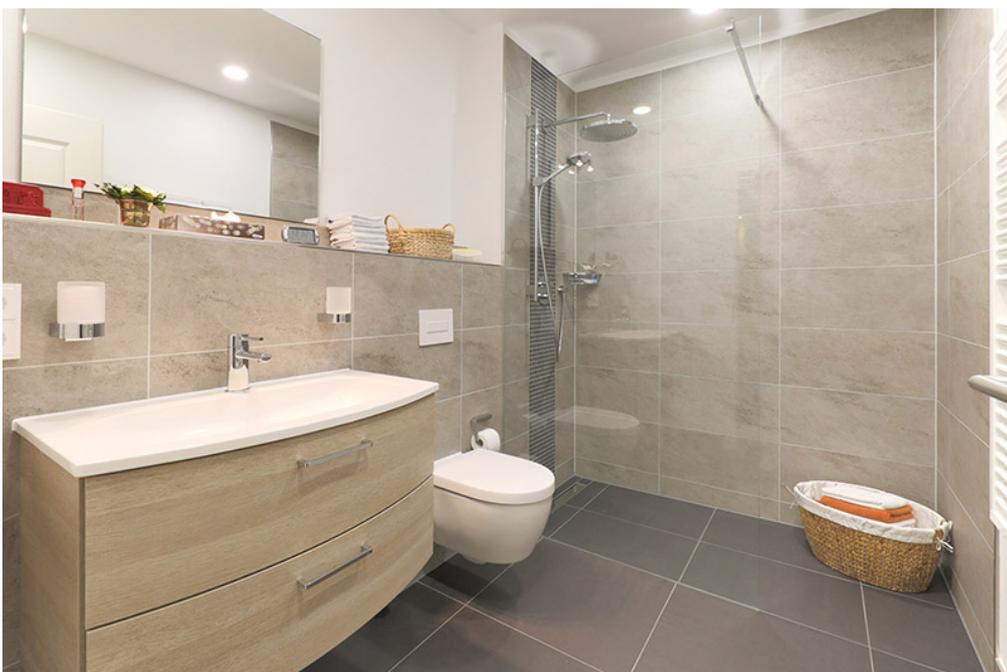
Objektnummer: 24132006 - 22587 Hamburg – Blankenese

Die Immobilie



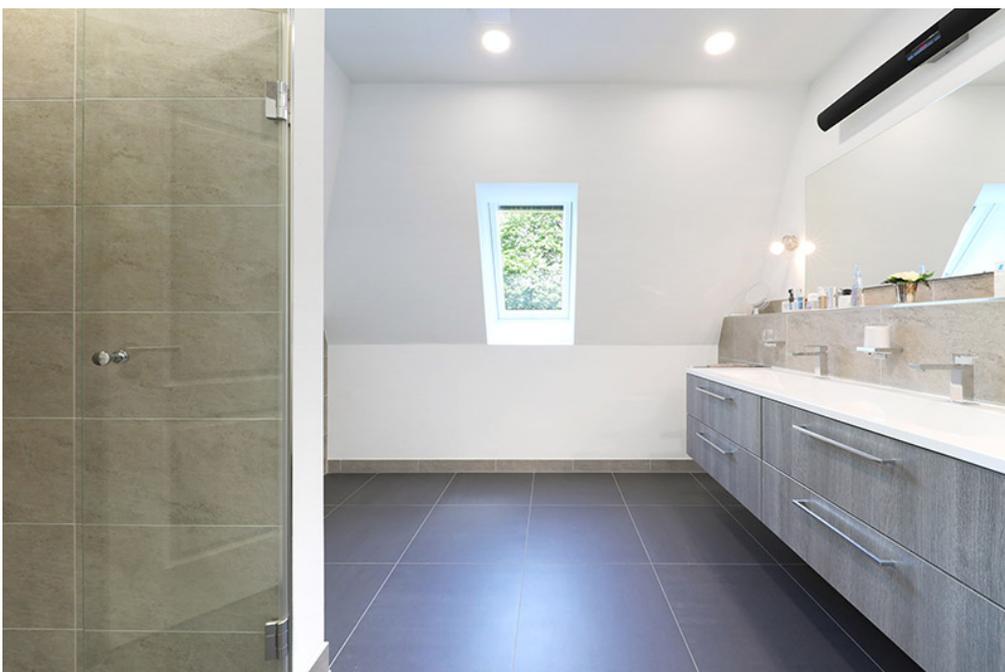
Objektnummer: 24132006 - 22587 Hamburg – Blankenese

Die Immobilie



Objektnummer: 24132006 - 22587 Hamburg – Blankenese

Die Immobilie



Objektnummer: 24132006 - 22587 Hamburg – Blankenese

Die Immobilie



Objektnummer: 24132006 - 22587 Hamburg – Blankenese

Ein erster Eindruck

Ideal geschnitten, wunderschön ruhig und grün gelegen sowie absolut neuwertig ist diese helle und hochwertig ausgestattete Wohnung in der Nähe des Waldparks Marienhöhe. Dazu ist sie barrierefrei, denn Sie gelangen von der Tiefgarage, in der ein Stellplatz zu dieser Immobilie gehört, bis zu Ihrer Wohnung bequem mit einem Aufzug. Die repräsentative Mehrfamilienvilla, in der sich diese exklusive Wohnung befindet, wurde im Jahr 2016 fertiggestellt. Heizung und Warmwasser werden über eine aus dem Baujahr stammende Luft-Wasser-Wärmepumpe generiert, die Lüftung erfolgt über eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Das erklärt auch den fantastisch guten Energiewert, den diese Villa besitzt. Den großen Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Zugang zum Südbalkon werden Sie lieben, denn hier können Sie sowohl entspannen als auch zusammen mit Freunden und Familie kochen und am großen Esstisch Ihre Küchenkreationen genießen! Der Südbalkon bietet Ihnen einen wundervollen Blick in die grüne Nachbarschaft und Sonne bis in die frühen Abendstunden. Und wenn Sie es im Winter noch gemütlicher haben möchten, bauen Sie sich einen Kaminofen ein – der Anschluss ist möglich. Besonders den Damen wird das große Ankleidezimmer gefallen, in dem deckenhohe Schränke viel Platz für die Garderobe bieten können. Ein großes Schlafzimmer, ein noch größeres Arbeits-/Gästezimmer, zwei Badezimmer und ein praktischer Hauswirtschaftsraum, in dem auch Waschmaschine und Trockner Platz finden, runden diese stimmige Immobilie ab. Wenn Sie also auf der Suche nach einer großen, hellen und hochmodernen Wohnung in einer der grünsten Lagen von Blankenese sind, freuen wir uns auf Ihren Besichtigungswunsch!

Objektnummer: 24132006 - 22587 Hamburg – Blankenese

Ausstattung und Details

- Holzfenster mit 3-fach-Isolierverglasung, teilweise mit Sonnenschutz
- Balkontüren mit abschließbaren Oliven aus Edelstahl, matt
- Massive Holztüren und Zargen
- Feinputzwände
- Mehrschichtparkett „Eiche Natur“
- Hamburger Fußleisten
- Feuerverzinktes Relinggeländer
- Fußbodenheizung
- Vorrichtungen für ein Soundsystem von Bang & Olufsen sind vorhanden
- Tiefgaragenstellplatz mit abschließbarer Steckdose
- Fahrstuhl
- Entkalkungsanlage
- Kaminanschluss möglich
- Be- und Entlüftungssystem

Objektnummer: 24132006 - 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. 200 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: 24132006 - 22587 Hamburg – Blankenese

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.11.2025. Endenergiebedarf beträgt 15.10 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. **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: 24132006 - 22587 Hamburg – Blankenese

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

Blankeneser Bahnhofstraße 50 Hamburg – Elbvororte

E-Mail: hamburg.elbvororte@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com