

Hamburg – Blankenese

# Historisches Lotsenhaus mit Elbblick im Herzen des Treppenviertels

Property ID: 24132007



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

**PURCHASE PRICE: 1.650.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 119 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 148 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24132007 - 22587 Hamburg – Blankenese

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24132007 - 22587 Hamburg – Blankenese

## At a glance

Property ID	24132007	Purchase Price	1.650.000 EUR
Living Space	ca. 119 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	According to the arrangement	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Rooms	5	Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bedrooms	3		
Bathrooms	2		
Year of construction	1856		
Type of parking	1 x Underground car park		

Property ID: 24132007 - 22587 Hamburg – Blankenese

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	GAS	Final Energy Demand	394.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.04.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas		

Property ID: 24132007 - 22587 Hamburg – Blankenese

## The property



Property ID: 24132007 - 22587 Hamburg – Blankenese

## The property



Property ID: 24132007 - 22587 Hamburg – Blankenese

## The property



Property ID: 24132007 - 22587 Hamburg – Blankenese

## The property



Property ID: 24132007 - 22587 Hamburg – Blankenese

## The property



Property ID: 24132007 - 22587 Hamburg – Blankenese

## The property



Property ID: 24132007 - 22587 Hamburg – Blankenese

## The property



Property ID: 24132007 - 22587 Hamburg – Blankenese

## The property



Property ID: 24132007 - 22587 Hamburg – Blankenese

## The property



Property ID: 24132007 - 22587 Hamburg – Blankenese

## The property



Property ID: 24132007 - 22587 Hamburg – Blankenese

## A first impression

Eine außergewöhnliche Gelegenheit offenbart sich mit diesem Lotsenhaus im begehrten Blankeneser Treppenviertel! Das freistehende Haus besticht durch seine idyllische Lage und den sensationellen Blick auf die Elbe. Das Haus wurde ca. im Jahr 1856 erbaut und erstreckt sich über eine Grundstücksfläche von ca. 148 m<sup>2</sup>. Mit einer Wohnfläche von ca. 119 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen, bietet es ausreichend Platz für individuelle Wohnideen. Der Eingangsbereich führt unmittelbar in das Herzstück des Hauses: den gemütlichen Wohn- und Essbereich. Dieser ist mit einem Dielenboden ausgestattet und gewährt einen atemberaubenden Blick auf die Elbe – ein Anblick, der zu jeder Jahreszeit fasziniert. Ein Kaminanschluss ist ebenfalls vorhanden. Die angrenzende Küche verfügt über eine einladende "Klößschnacktür". Von hier aus gelangen Sie zu einem teilüberdachten Hausumlauf und in den kleinen, aber feinen Vorgarten. Im Erdgeschoss besteht zudem die Möglichkeit, ein Duschbad zu installieren. Hier wurden bereits die ersten Vorkehrungen getroffen. Über eine Echtholzterasse gelangen Sie in das Obergeschoss. Dieses beherbergt drei gemütliche Schlafzimmer und ein Badezimmer. Auch hier haben Sie aus fast allen Räumen einen tollen Blick auf die Elbe. Eines der Highlights des Hauses sind die zwei Süd-West Balkone, die entlang der Elbseite des Hauses verlaufen und die Möglichkeit bieten, sie zu einem großen Bereich zu verbinden. Für zusätzlichen Wohnkomfort verfügt das Haus über einen Keller, einen Spitzboden sowie einen Wintergarten. Ein Garagenstellplatz könnte ggfs. angemietet werden. Sprechen Sie uns hierzu gerne an. Obwohl das Haus bewohnbar ist, bedarf es einer Renovierung, um sein volles Potenzial zu entfalten. Diese Renovierungsarbeiten bieten die Möglichkeit, das Haus nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Entdecken Sie das Potenzial dieses bezaubernden Hauses und gestalten Sie Ihren Traum vom Leben an der Elbe! Wir freuen uns auf Ihren Besichtigungswunsch!

Property ID: 24132007 - 22587 Hamburg – Blankenese

## All about the location

Das hier angebotene Einfamilienhaus befindet sich im renommierten Treppenviertel des Elbvororts Blankenese. Dieses Viertel gehört zu den edelsten und schönsten Lagen im Westen von Hamburg. Von hier aus können Sie atemberaubende Ausblicke auf die Elbe und die charmant eingebetteten Hanggrundstücke genießen. Die malerische Wohnlage besticht durch ihre Nähe zum Elbstrand und die einzigartigen, verwinkelten Gassen. Der idyllische Charakter macht das Wohnen in diesem Stadtteil sehr attraktiv. Drei Gymnasien, zwei Grundschulen und drei Kindergärten sind fußläufig sowie mit dem Fahrrad in Kürze zu erreichen. Im nahe gelegenen 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). Zahlreiche Freizeitaktivitäten wie Polo, Golf, Tennis, Reiten oder Segeln, aber auch ein entspannter Kinoabend stehen Ihnen in der näheren Umgebung zur Verfügung. Die Innenstadt ist mit Buslinien und der S-Bahn ab Haltestelle Blankenese schnell zu erreichen. Die „Bergziege“ hält ebenfalls fast unmittelbar vor der Haustür. Eine gute Verkehrsanbindung bieten zudem die Autobahn A7, der Fernbahnhof Altona, die Hafenfähre ab Anleger Teufelsbrück sowie der Anleger Blankeneser, wo die Fähre Richtung Cranz und nach Finkenwerder fährt.

Property ID: 24132007 - 22587 Hamburg – Blankenese

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 394.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1856. 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.

Property ID: 24132007 - 22587 Hamburg – Blankenese

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

---

Blankeneser Bahnhofstraße 50 Hamburg - Elbe suburbs

E-Mail: [hamburg.elbvororte@von-poll.com](mailto:hamburg.elbvororte@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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