

Hamburg - Blankenese

# 323 m<sup>2</sup>, 9.5 rooms, endless possibilities – exclusively in Blankenese

Property ID: 25132034



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

**PURCHASE PRICE: 1.590.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 323 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9.5 • LAND AREA: 1.275 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese**

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

Property ID: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## At a glance

Property ID	25132034	Purchase Price	1.590.000 EUR
Living Space	ca. 323 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	9.5	Condition of property	In need of renovation
Bedrooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	5	Equipment	Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use
Year of construction	1965		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## Energy Data

Energy Source	<b>Oil</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>18.11.2035</b>	Final Energy Demand	<b>302.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Power Source	<b>Oil</b>	Energy efficiency class	<b>H</b>
		Year of construction according to energy certificate	<b>1965</b>

Property ID: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## The property



Property ID: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## The property



Property ID: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## The property



Property ID: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## The property



Property ID: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## The property



Property ID: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## The property



Property ID: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## The property



Property ID: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## The property



Property ID: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## The property



Property ID: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## The property



Property ID: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## The property



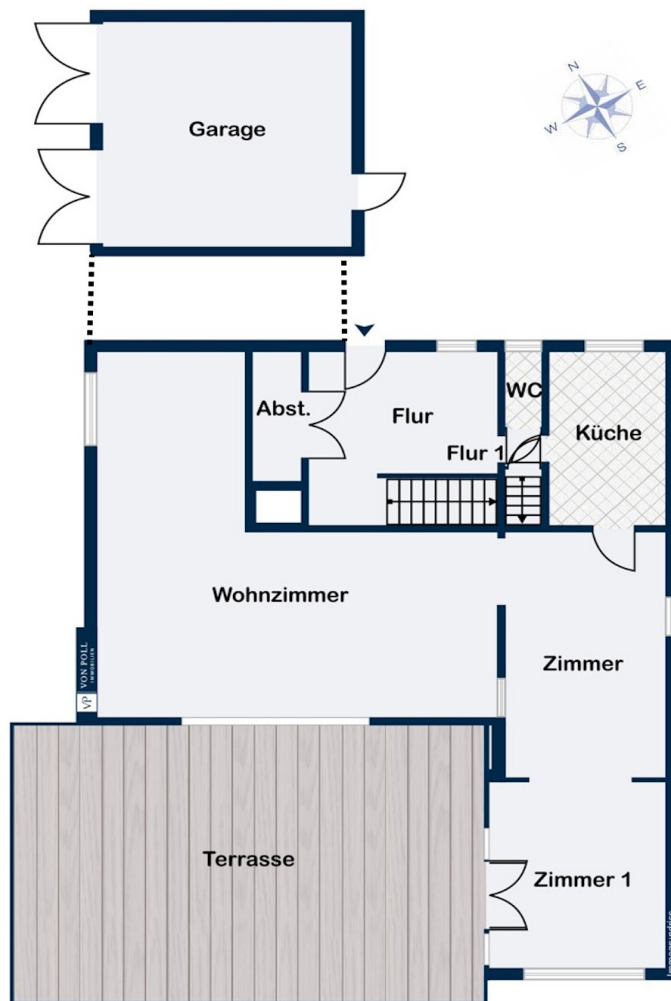
Property ID: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

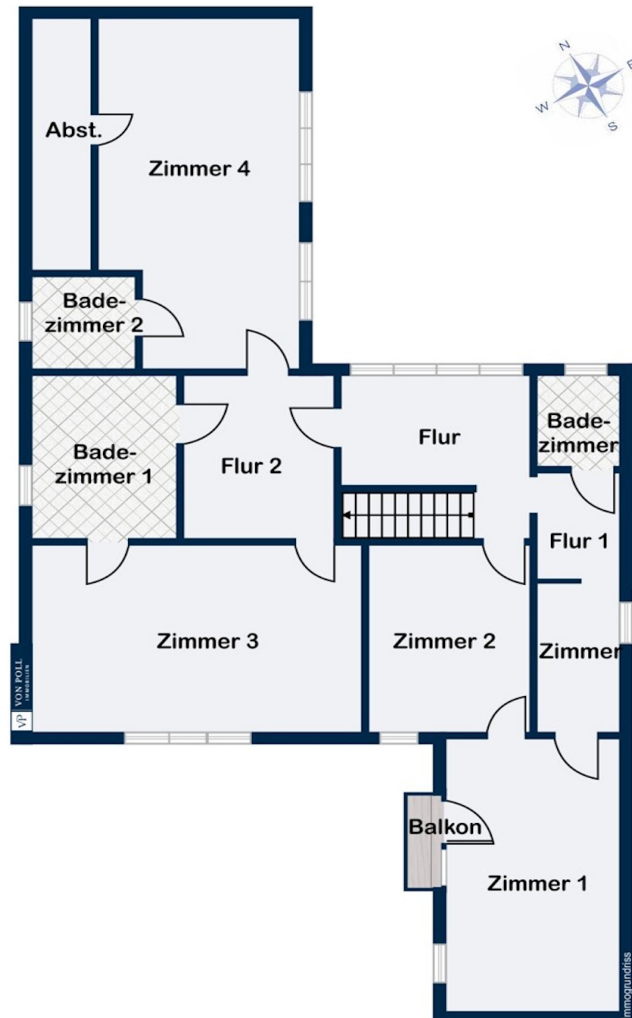
## The property

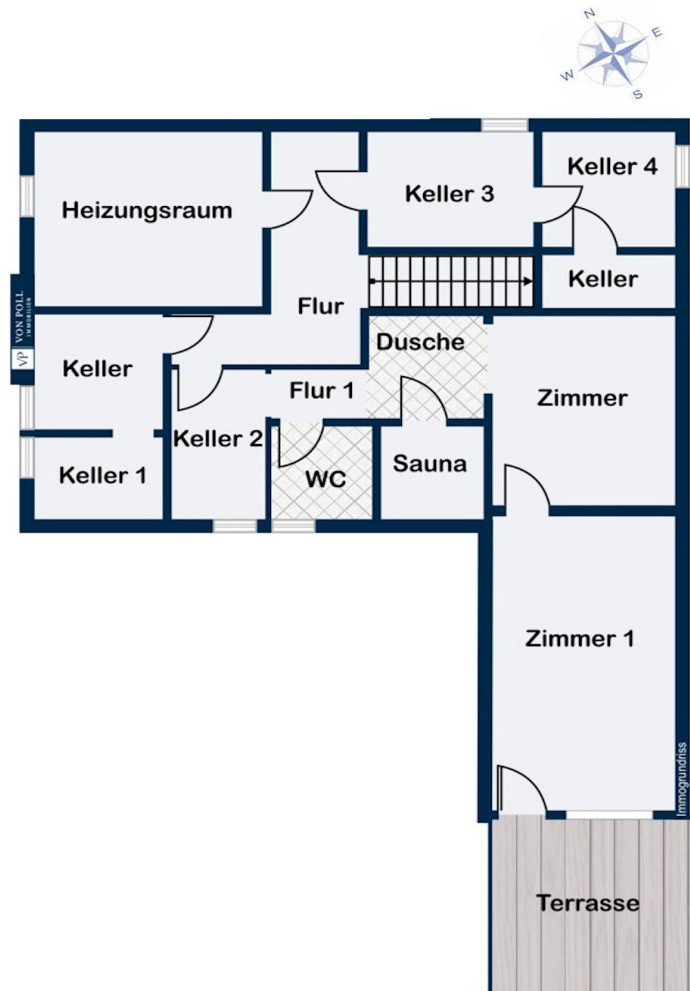


Property ID: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese**

## **A first impression**

Located in one of Blankenese's most sought-after residential areas, this once highly prestigious detached house, built in 1965, presents itself as a prime example of modern living. The classic red-brick building sits on an impressive plot of approximately 1,275 m<sup>2</sup> and offers around 323 m<sup>2</sup> of living space across a total of 9.5 rooms, providing an exceptionally spacious layout – ideal for large families, multi-generational living, or comfortable living and working under one roof. The house is in a well-maintained condition, but requires some renovation. It offers a solid foundation and considerable potential for modernization and adaptation to current living standards, tailored to individual preferences. The generous floor plan is immediately apparent upon entering: expansive rooms, bright sightlines, and a living concept that allows for ample personalization. The living and dining area opens onto the garden, creating a seamless connection between indoors and outdoors. Upstairs, you'll find a total of 4.5 rooms and 3 bathrooms – a rare layout offering a variety of possibilities. This property comfortably accommodates family members, guests, and workspaces. The basement boasts a valuable feature: in addition to a sauna, it offers two fully-fledged rooms with their own shower room and direct access to a sheltered terrace – ideal for guests, an au pair, a home office, or a separate living area. A particular highlight is the almost park-like garden: with expansive lawns, mature trees, and lovingly landscaped features, it offers exceptional privacy and impressive spaciousness. A variety of uses are possible, from tranquil retreats and play areas to generous design possibilities for garden enthusiasts. This green oasis perfectly complements the impressive character of the house and makes the property a true rarity. A double garage conveniently completes the offering. A house with character, substance, and great development potential – in one of Blankenese's most desirable locations.

**Property ID: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese**

## All about the location

Blankenese zählt zu den exklusivsten Stadtteilen im Hamburger Westen und gehört zu den überaus beliebten Wohngebieten 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 Anleger „Blankenese“ über nach Cranz im Alten Land zur Kirsch- und Apfelblüte. Oder Sie fahren im Sommer direkt bis zu den Hamburger Landungsbrücken im Hafen.

**Property ID: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 302.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Property ID: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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