

Hamburg - Blankenese

# 323 m<sup>2</sup>, 9,5 habitaciones, infinitas posibilidades: exclusivamente en Blankenese

Número de propiedad: 25132034



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

PRECIO DE COMPRA: 1.590.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 323 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9.5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.275 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese**

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Datos energéticos**
- Planos de planta**
- Una primera impresión**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## De un vistazo

Número de propiedad	25132034	Precio de compra	1.590.000 EUR
Superficie habitable	ca. 323 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	9.5	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	5	Método de construcción	Sólido
Baños	5	Características	WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido
Año de construcción	1965		
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje		

Número de propiedad: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## Datos energéticos

Fuente de energía	<b>Aceite</b>	Certificado energético	<b>Certificado energético</b>
Certificado energético válido hasta	<b>18.11.2035</b>	Demanda de energía final	<b>302.40 kWh/m²a</b>
Fuente de energía	<b>Aceite</b>	Clase de eficiencia energética	<b>H</b>
		Año de construcción según el certificado energético	<b>1965</b>

Número de propiedad: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## La propiedad



Número de propiedad: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## La propiedad



Número de propiedad: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## La propiedad



Número de propiedad: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## La propiedad



Número de propiedad: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## La propiedad



Número de propiedad: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## La propiedad



Número de propiedad: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## La propiedad



Número de propiedad: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## La propiedad



Número de propiedad: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## La propiedad



Número de propiedad: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## La propiedad



Número de propiedad: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## La propiedad



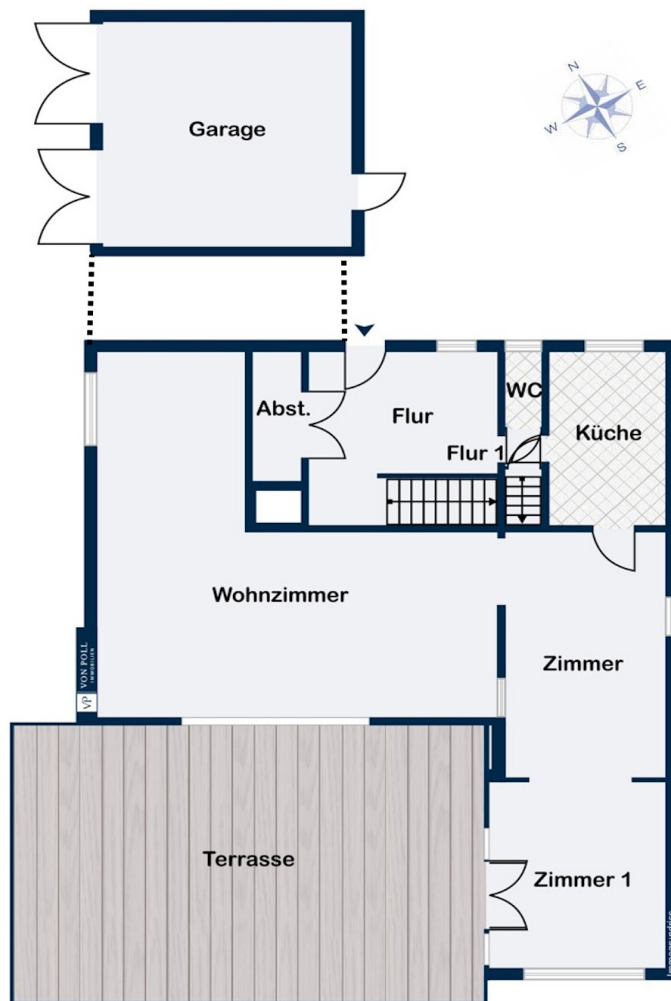
Número de propiedad: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

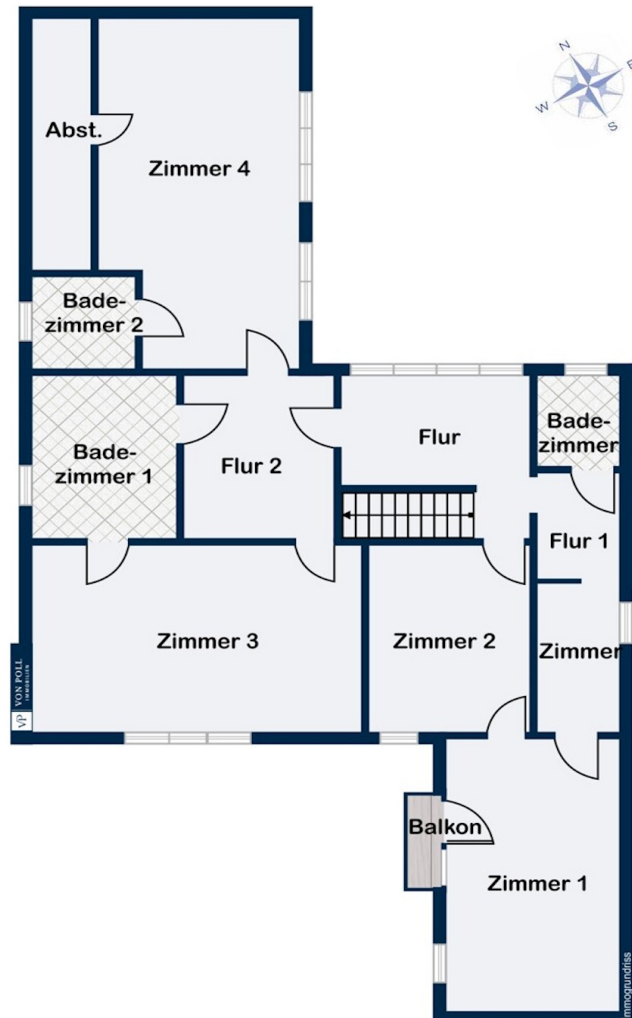
## La propiedad

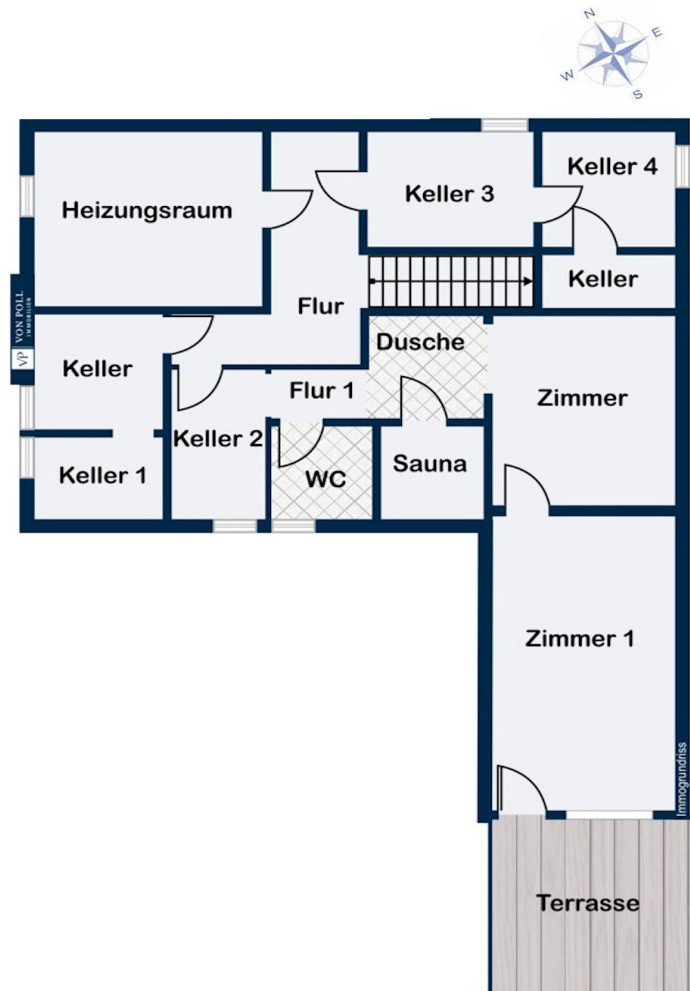


Número de propiedad: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese**

## Una primera impresión

Ubicada en una de las zonas residenciales más codiciadas de Blankenese, esta prestigiosa casa unifamiliar, construida en 1965, se presenta como un ejemplo perfecto de vida moderna. El clásico edificio de ladrillo rojo se asienta sobre una impresionante parcela de aproximadamente 1275 m<sup>2</sup> y ofrece alrededor de 323 m<sup>2</sup> de espacio habitable distribuidos en un total de 9,5 habitaciones, lo que proporciona una distribución excepcionalmente espaciosa, ideal para familias numerosas, convivencia multigeneracional o para vivir y trabajar cómodamente bajo un mismo techo. La casa se encuentra en buen estado de conservación, pero requiere algunas reformas. Ofrece una base sólida y un considerable potencial de modernización y adaptación a las necesidades actuales, adaptándose a las preferencias individuales. La generosa distribución se aprecia al entrar: amplias estancias, vistas luminosas y un concepto de vivienda que permite una gran personalización. El salón-comedor se abre al jardín, creando una conexión fluida entre el interior y el exterior. En la planta superior, encontrará un total de 4,5 habitaciones y 3 baños: una distribución excepcional que ofrece una gran variedad de posibilidades. Esta propiedad alberga cómodamente a familiares, invitados y espacios de trabajo. El sótano cuenta con una valiosa ventaja: además de una sauna, ofrece dos habitaciones completamente equipadas con baño privado y acceso directo a una terraza cubierta, ideal para invitados, una au pair, un despacho o una sala de estar independiente. Un punto culminante es el jardín, que recuerda a un parque: con amplios jardines, árboles maduros y un cuidado paisajismo, ofrece una privacidad excepcional y una amplitud impresionante. Ofrece una variedad de usos, desde tranquilos retiros y zonas de juego hasta generosas posibilidades de diseño para los amantes de la jardinería. Este oasis verde complementa a la perfección el impresionante carácter de la casa y la convierte en una auténtica rareza. Un garaje doble completa la oferta. Una casa con carácter, esencia y gran potencial de desarrollo, en una de las zonas más codiciadas de Blankenese.

**Número de propiedad: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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