

Hamburg - Blankenese

323 m², 9,5 pièces, des possibilités infinies – exclusivement à Blankenese

CODE DU BIEN: 25132034



www.von-poll.com

**PRIX D'ACHAT: 1.590.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 323 m² • PIÈCES: 9.5 • SUPERFICIE DU
TERRAIN: 1.275 m²**

CODE DU BIEN: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25132034
Surface habitable	ca. 323 m ²
Pièces	9.5
Chambres à coucher	5
Salles de bains	5
Année de construction	1965
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	1.590.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	18.11.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	302.40 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1965

CODE DU BIEN: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

La propriété



CODE DU BIEN: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

La propriété



CODE DU BIEN: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

La propriété



CODE DU BIEN: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

La propriété



CODE DU BIEN: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

La propriété



CODE DU BIEN: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

La propriété



CODE DU BIEN: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

La propriété



CODE DU BIEN: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

La propriété



CODE DU BIEN: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

La propriété



CODE DU BIEN: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

La propriété



CODE DU BIEN: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

La propriété



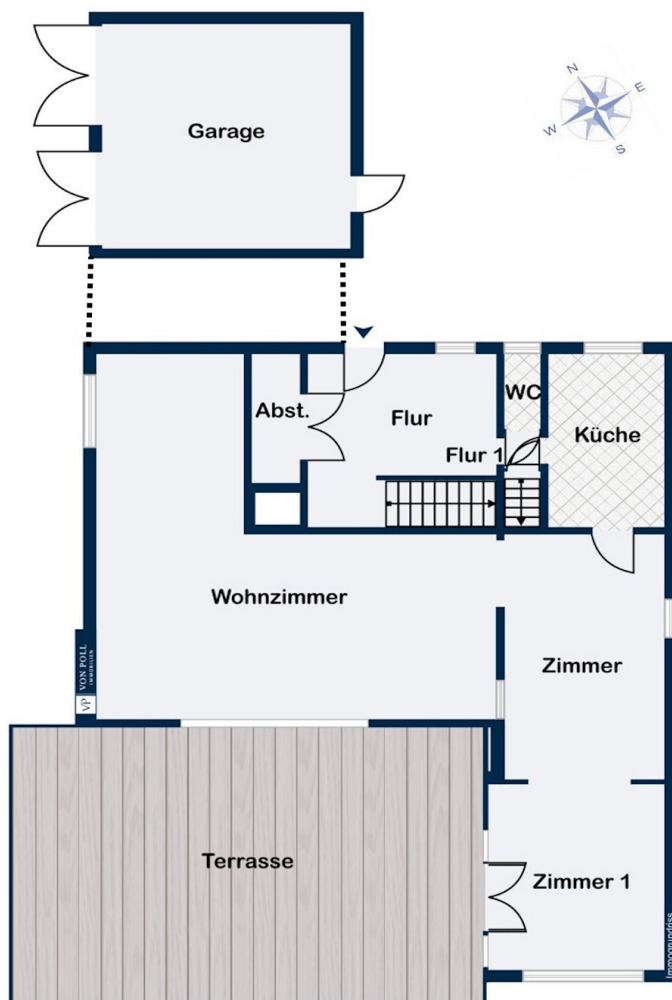
CODE DU BIEN: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

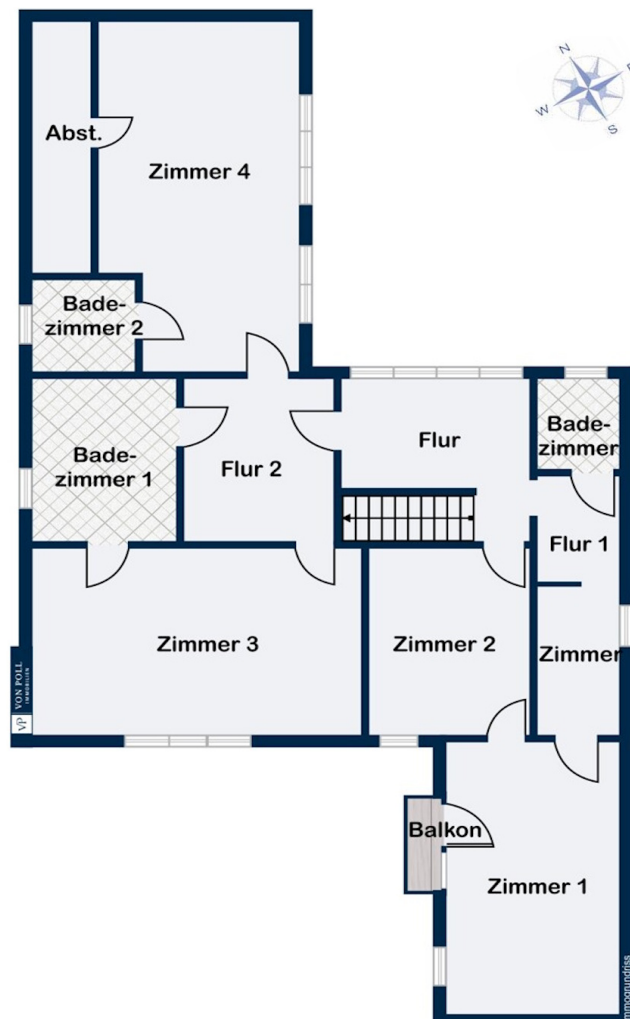
La propriété

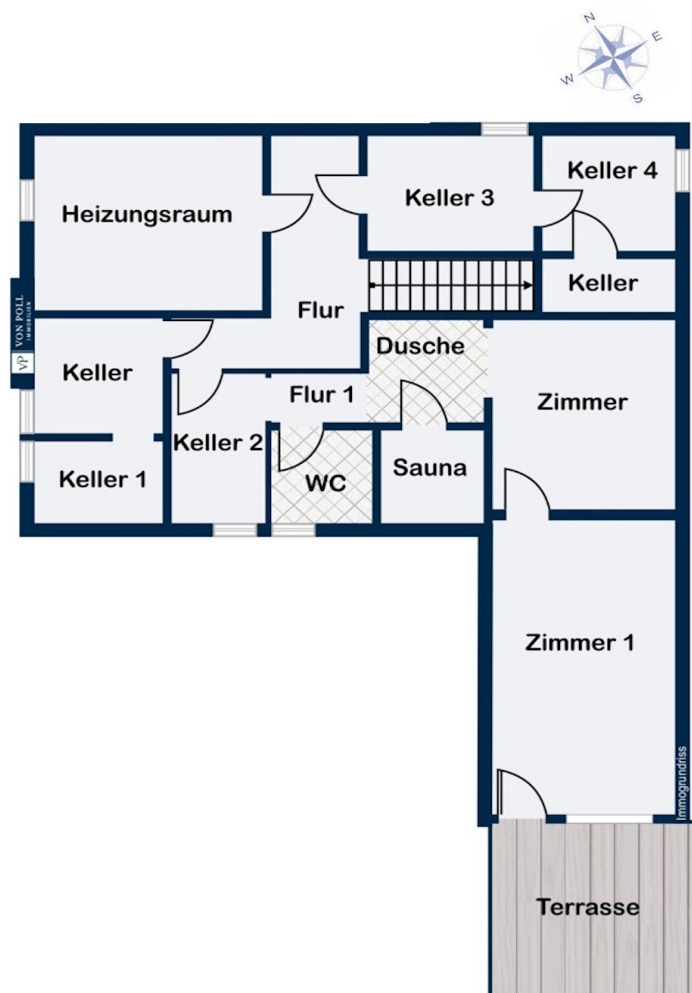


CODE DU BIEN: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

Une première impression

Située dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés de Blankenese, cette maison individuelle, autrefois prestigieuse et construite en 1965, offre un parfait exemple d'habitat moderne. Cette demeure classique en briques rouges se dresse sur un terrain impressionnant d'environ 1 275 m² et propose près de 323 m² de surface habitable répartis dans 9,5 pièces, offrant ainsi un agencement exceptionnellement spacieux – idéal pour les familles nombreuses, les familles multigénérationnelles ou pour vivre et travailler confortablement sous un même toit. La maison est en bon état, mais nécessite quelques travaux de rénovation. Elle offre une base solide et un potentiel considérable de modernisation et d'adaptation aux standards de vie actuels, permettant ainsi de personnaliser l'espace selon les préférences de chacun. Dès l'entrée, on est immédiatement séduit par la générosité des pièces : des espaces vastes, une luminosité exceptionnelle et un concept d'aménagement offrant de nombreuses possibilités de personnalisation. Le salon et la salle à manger s'ouvrent sur le jardin, créant une transition harmonieuse entre l'intérieur et l'extérieur. À l'étage, on trouve 4,5 chambres et 3 salles de bains – une configuration rare offrant une multitude de possibilités. Cette propriété peut accueillir confortablement famille, amis et espaces de travail. Le sous-sol recèle un atout précieux : outre un sauna, il offre deux pièces entièrement équipées avec salle de douche privative et accès direct à une terrasse abritée – idéale pour des invités, une jeune fille au pair, un bureau ou un espace de vie indépendant. Le jardin, véritable havre de paix, est un point fort : vastes pelouses, arbres matures et aménagements paysagers soignés offrent une intimité exceptionnelle et une impression d'espace. De multiples possibilités s'offrent à vous, des espaces de détente et de jeux aux vastes possibilités d'aménagement pour les passionnés de jardinage. Cette oasis de verdure complète à merveille le caractère impressionnant de la maison et fait de cette propriété une véritable perle rare. Un garage double complète ce bien. Une maison de caractère, de caractère et offrant un fort potentiel d'aménagement – dans l'un des quartiers les plus prisés de Blankenese.

CODE DU BIEN: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

Tout sur l'emplacement

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 Hespark, 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.

CODE DU BIEN: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 302.40 kwh/(m²*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 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.

CODE DU BIEN: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sandra Lundt

Blankeneser Bahnhofstraße 50, 22587 Hamburg

Tel.: +49 40 - 41 35 86 59 0

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com