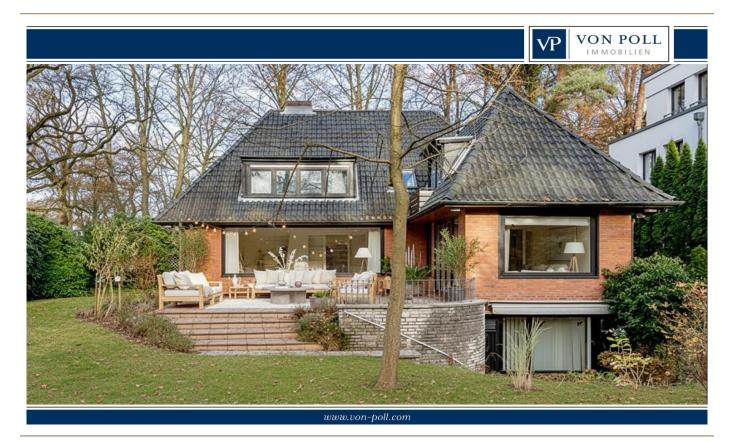


#### Hamburg - Blankenese

# 323 m², 9,5 Zimmer, unendliche Möglichkeiten – exklusiv in Blankenese

**CODE DU BIEN: 25132034** 



PRIX D'ACHAT: 1.690.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 323 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.275 m<sup>2</sup>



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



### En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25132034
Surface habitable	ca. 323 m²
Pièces	9.5
Chambres à coucher	5
Salles de bains	5
Année de construction	1965
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	1.690.000 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



### Informations énergétiques

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

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













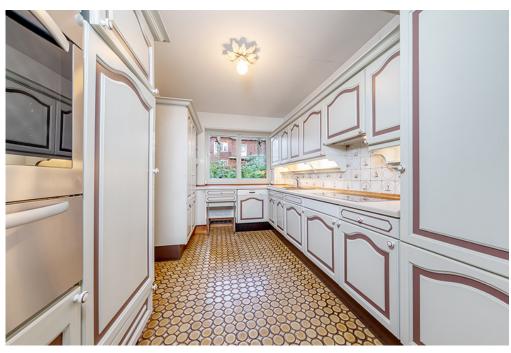










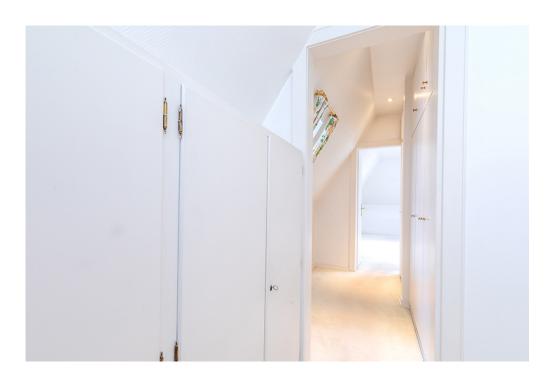






















































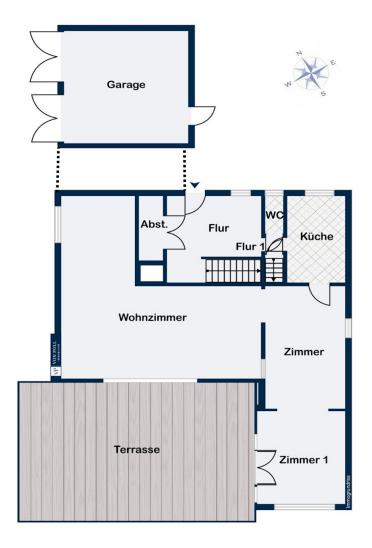


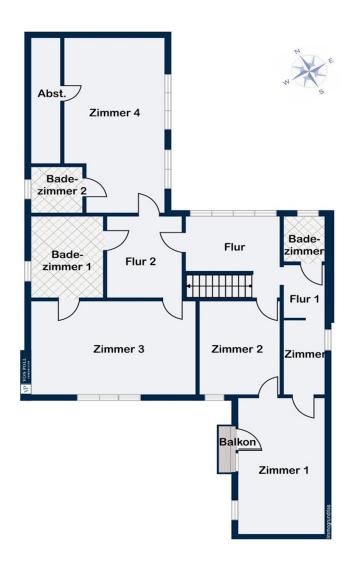


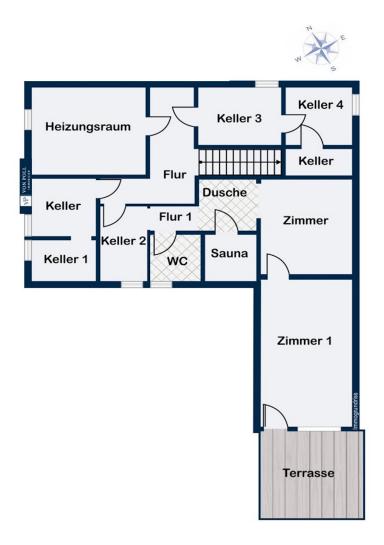




#### Plans d'étage







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.



#### Une première impression

In einer der begehrtesten Wohnlagen Blankeneses präsentiert sich dieses seinerzeit äußerst repräsentative Einfamilienhaus aus dem Jahr 1965. Der klassische Rotklinkerbau steht auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1.275 m² und bietet mit rund 323 m² Wohnfläche und insgesamt 9,5 Zimmern ein außergewöhnlich großzügiges Raumangebot, ideal für große Familien, ein Mehrgenerationenkonzept oder komfortables Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten, jedoch insgesamt sanierungsbedürftigen Zustand. Es bietet eine solide Basis und viel Potenzial, um nach individuellen Vorstellungen modernisiert und an heutige Wohnansprüche angepasst zu werden.

Bereits beim Betreten zeigt sich die Großzügigkeit des Grundrisses: Weite Räume, helle Sichtachsen und ein Wohnkonzept, das viel Freiheit für die eigene Gestaltung lässt. Der Wohn- und Essbereich öffnet sich zum Garten und schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Im Obergeschoss erwarten Sie insgesamt 4,5 Zimmer sowie 3 Bäder – eine äußerst seltene Raumaufteilung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Hier finden sowohl Familienmitglieder als auch Gäste oder Arbeitsbereiche komfortabel Platz.

Das Souterrain überzeugt mit einer wertvollen Besonderheit: Neben einer Sauna befinden sich hier zwei vollwertige Räume mit eigenem Duschbad sowie direktem Zugang zu einer geschützten Terrasse – ideal für Gäste, Au-pair, Homeoffice oder einen separaten Wohnbereich.

Ein besonderes Highlight dieses Anwesens ist der nahezu parkähnliche Garten: Mit weitläufigen Rasenflächen, altem Baumbestand und liebevoll angelegten Strukturen bietet er außergewöhnlich viel Privatsphäre und eine beeindruckende Großzügigkeit. Hier eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, von ruhigen Erholungsorten über Spielflächen bis hin zu großzügigen Gestaltungsideen für Gartenliebhaber. Die grüne Oase bildet das perfekte Pendant zum repräsentativen Charakter des Hauses und macht das Grundstück zu einer echten Rarität.

Eine Doppelgarage ergänzt das Angebot komfortabel.

Ein Haus mit Charakter, Substanz und großem Entwicklungspotenzial - in einer der



schönsten Lagen von 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 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 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.



#### 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 It. 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.



#### 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