

Hamburg - Blankenese

# 323 τ.μ., 9,5 δωμάτια, ατελείωτες δυνατότητες – αποκλειστικά στο Blankenese

Αριθμός ακινήτου: 25132034



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.590.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 323 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 9.5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.275 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25132034	Τιμή αγοράς	1.590.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 323 m <sup>2</sup>	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Δωμάτια	9.5	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Κατάσταση του ακινήτου	5	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	5	Έπιπλα	WC επισκεπτών, Σάουνα, Τζάκι, Κήπος
Έτος κατασκευής	1965		
Χώρος στάθμευσης	2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Λάδι	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	18.11.2035	Τελική ζήτηση ενέργειας	302.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	H
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1965

Αριθμός ακινήτου: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## Το ακίνητο



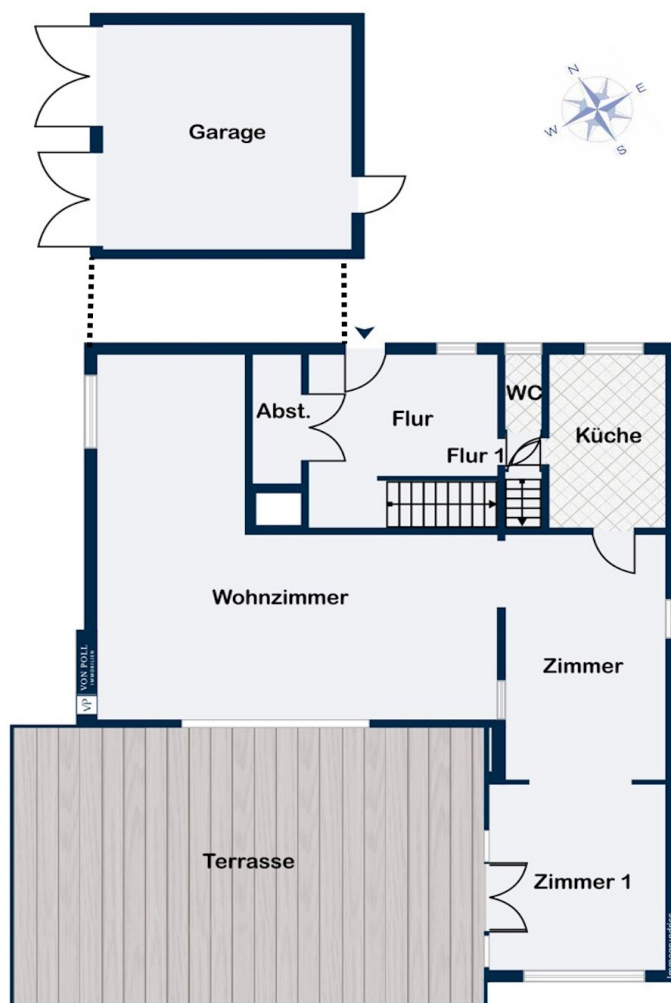
Αριθμός ακινήτου: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

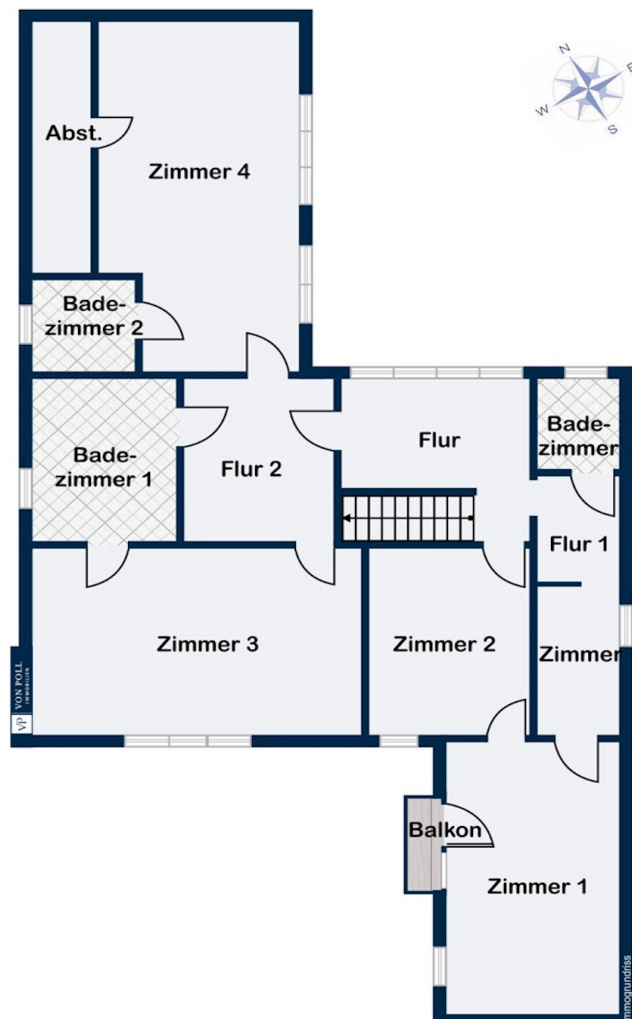
## Το ακίνητο

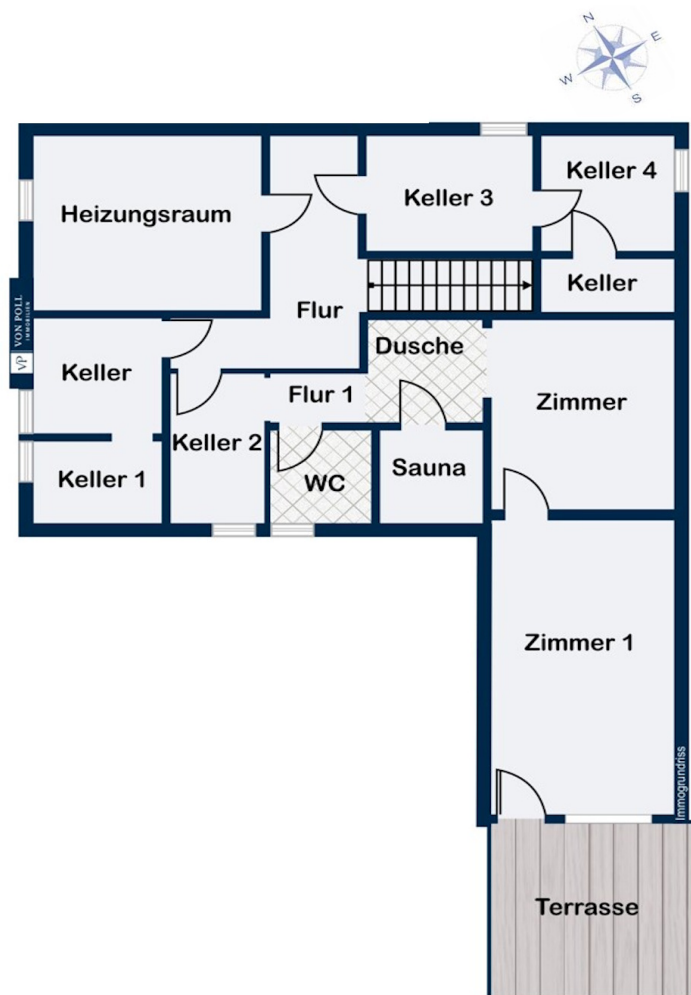


Αριθμός ακινήτου: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## Κάτοψη







Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese**

## Μια πρώτη εντύπωση

Σε μια από τις πιο περιζήτητες κατοικημένες περιοχές του Blankenese, αυτή η κάποτε εξαιρετικά πολυτελής μονοκατοικία, χτισμένη το 1965, αποτελεί ένα εξαιρετικό παράδειγμα σύγχρονης ζωής. Το κλασικό κτίριο από κόκκινο τούβλο βρίσκεται σε ένα εντυπωσιακό οικόπεδο περίπου 1.275 τ.μ. και προσφέρει περίπου 323 τ.μ. χώρου διαβίωσης σε συνολικά 9,5 δωμάτια, παρέχοντας μια εξαιρετικά ευρύχωρη διαρρύθμιση - ιδανική για μεγάλες οικογένειες, διαβίωση πολλών γενεών ή άνετη διαβίωση και εργασία κάτω από την ίδια στέγη. Το σπίτι είναι σε καλοδιατηρημένη κατάσταση, αλλά χρειάζεται κάποια ανακαίνιση. Προσφέρει μια σταθερή βάση και σημαντικές δυνατότητες εκσυγχρονισμού και προσαρμογής στα τρέχοντα πρότυπα διαβίωσης, προσαρμοσμένες στις ατομικές προτιμήσεις. Η γενναιόδωρη κάτοψη είναι αμέσως εμφανής με την είσοδο: ευρύχωρα δωμάτια, φωτεινή θέα και μια ιδέα διαβίωσης που επιτρέπει την άφθονη εξατομίκευση. Ο χώρος καθιστικού και τραπεζαρίας ανοίγει στον κήπο, δημιουργώντας μια απρόσκοπτη σύνδεση μεταξύ εσωτερικού και εξωτερικού χώρου. Στον επάνω όροφο, θα βρείτε συνολικά 4,5 δωμάτια και 3 μπάνια - μια σπάνια διαρρύθμιση που προσφέρει μια ποικιλία δυνατοτήτων. Αυτό το ακίνητο φιλοξενεί άνετα μέλη της οικογένειας, επισκέπτες και χώρους εργασίας. Το υπόγειο διαθέτει ένα πολύτιμο χαρακτηριστικό: εκτός από σάουνα, προσφέρει δύο πλήρως εξοπλισμένα δωμάτια με δικό τους ντους και άμεση πρόσβαση σε μια σκεπαστή βεράντα - ιδανική για επισκέπτες, μια *au pair*, ένα γραφείο στο σπίτι ή ένα ξεχωριστό καθιστικό. Ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό είναι ο κήπος που μοιάζει σχεδόν με πάρκο: με εκτεταμένους χλοοτάπητες, ώριμα δέντρα και όμορφα διαμορφωμένα χαρακτηριστικά, προσφέρει εξαιρετική ιδιωτικότητα και εντυπωσιακή ευρυχωρία. Μια ποικιλία χρήσεων είναι δυνατή, από ήσυχα καταφύγια και χώρους παιχνιδιού έως γενναιόδωρες δυνατότητες σχεδιασμού για τους λάτρεις του κήπου. Αυτή η πράσινη όαση συμπληρώνει τέλεια τον εντυπωσιακό χαρακτήρα του σπιτιού και καθιστά το ακίνητο πραγματικά σπάνιο.

Ένα διπλό γκαράζ ολοκληρώνει βολικά την προσφορά. Ένα σπίτι με χαρακτήρα, ουσία και μεγάλο αναπτυξιακό δυναμικό - σε μια από τις πιο επιθυμητές τοποθεσίες του Blankenese.

**Αριθμός ακινήτου: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese**

## Όλα για την τοποθεσία

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 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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