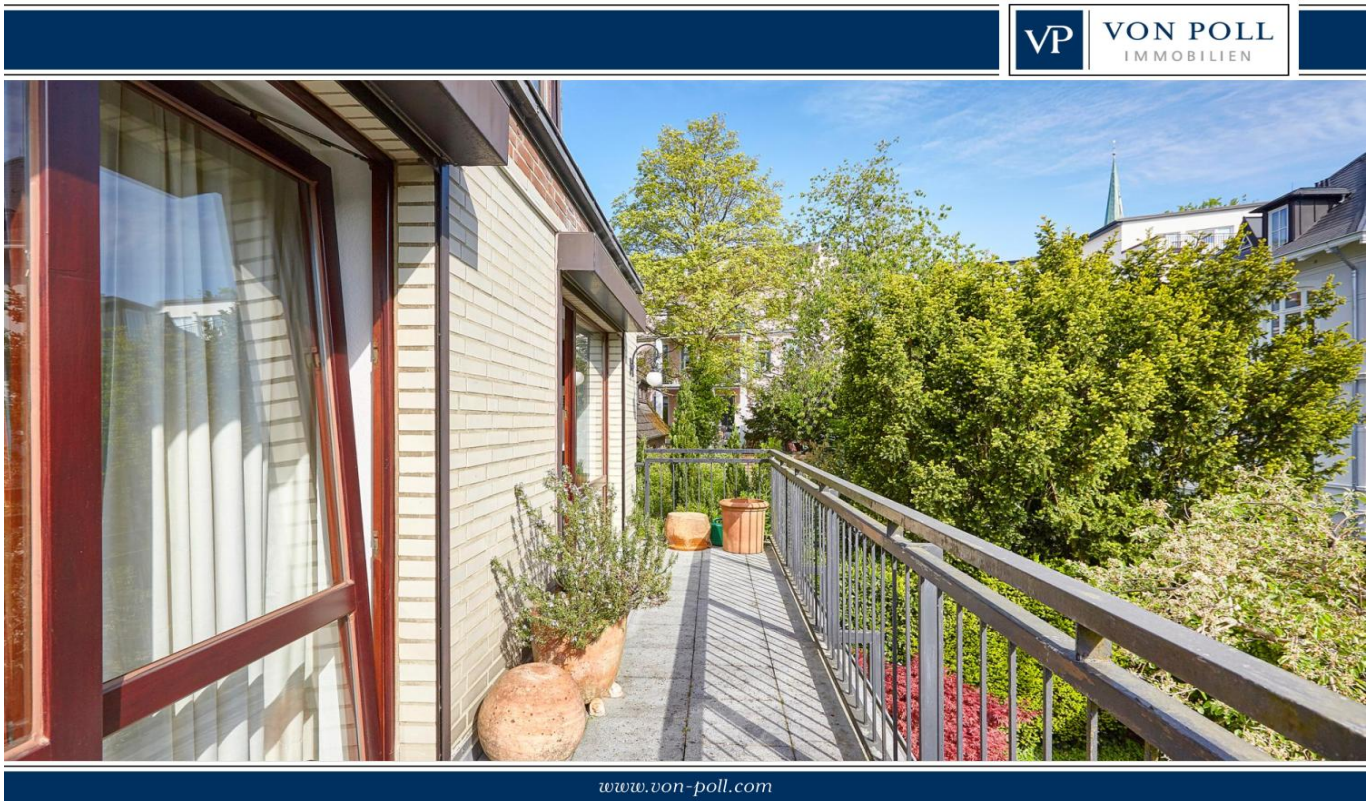
Hamburg – Blankenese

# Mitten in Blankenese: 4 Zimmer, Stellplatz & zwei Balkone

***CODICE OGGETTO: 25132014***




**PREZZO D'ACQUISTO:** 750.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 99 m² • **VANI:** 4

**CODICE OGGETTO: 25132014 - 22587 Hamburg – Blankenese**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25132014 - 22587 Hamburg – Blankenese**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 25132014 |
| Superficie netta | ca. 99 m² |
| Piano | 1 |
| Vani | 4 |
| Camere da letto | 3 |
| Bagni | 1 |
| Anno di costruzione | 1980 |
| Garage/Posto auto | 1 x Parcheggio interrato |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 750.000 EUR |
| Appartamento | Piano |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Caratteristiche | Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone |

**CODICE OGGETTO: 25132014 - 22587 Hamburg – Blankenese**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | Gas |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 11.03.2028 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia | 93.28 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | C |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1980 |

**CODICE OGGETTO: 25132014 - 22587 Hamburg – Blankenese**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25132014 - 22587 Hamburg – Blankenese**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25132014 - 22587 Hamburg – Blankenese**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25132014 - 22587 Hamburg – Blankenese**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25132014 - 22587 Hamburg – Blankenese**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25132014 - 22587 Hamburg – Blankenese**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25132014 - 22587 Hamburg – Blankenese**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25132014 - 22587 Hamburg – Blankenese**

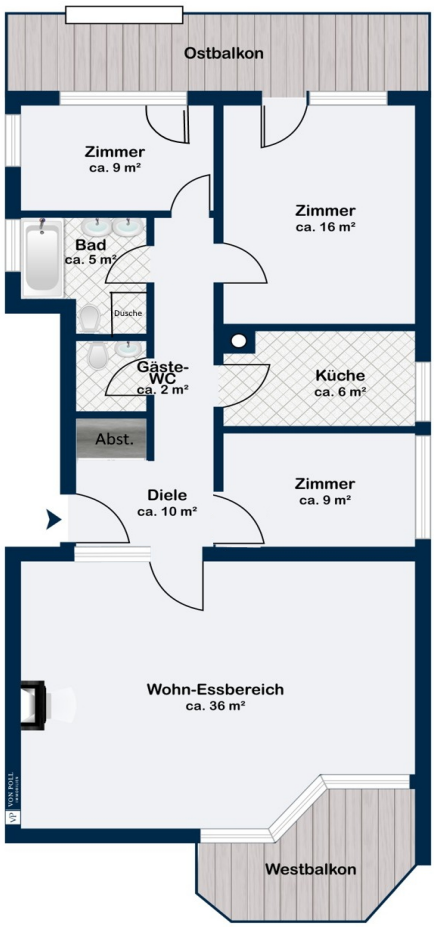
# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25132014 - 22587 Hamburg – Blankenese**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25132014 - 22587 Hamburg – Blankenese**

# Planimetrie




Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25132014 - 22587 Hamburg – Blankenese**

# Una prima impressione

Diese charmante Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten 3-Parteienhauses aus den 1980er Jahren liegt in absolut zentraler Lage von Blankenese – ruhig, grün und mit hervorragender fußläufiger Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Schulen und den ÖPNV.

Die Wohnung erstreckt sich über ca. 96?m² und besticht durch ihre helle, freundliche Atmosphäre – dank bodentiefer Fenster in nahezu allen Zimmern. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin bildet das Herzstück der Wohnung und schafft eine einladende und wohnliche Atmosphäre.

Zwei Balkone – einer zur Ostseite, einer nach Westen ausgerichtet – laden zum Verweilen ein und bieten je nach Tageszeit sonnige oder schattige Rückzugsorte.

Die Raumaufteilung ist durchdacht: Neben dem Wohn- und Essbereich stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. In den Schlaf- und Wohnräumen sorgen elektrische Rollläden für zusätzlichen Komfort und ermöglichen eine bequeme sowie flexible Lichtregulierung. Eine Küche, ein Tageslichtbad mit Dusche und Wanne sowie ein separates Gäste-WC runden das Raumangebot ab. Das direkt an die Küche angrenzende Zimmer eignet sich ideal, um die Küche bei Bedarf zu vergrößern und beispielsweise mit einem offenen Wohnkonzept zu verbinden.

Zur Wohnung gehört ein eigener Tiefgaragenstellplatz, der den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.
Ein Kellerraum bietet zudem praktischen Stauraum.

Die Ausstattung ist sehr gepflegt, entspricht in Teilen jedoch dem Stil der Bauzeit. Eine Modernisierung bietet die Chance, mit überschaubarem Aufwand neuen Glanz in die Wohnung zu bringen und sie an heutige Wohnansprüche anzupassen.

Diese Wohnung ist das ideale Zuhause für alle, die höchsten Komfort und Wohnqualität im Blankeneser Ortskern suchen. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese wunderschöne Wohnung persönlich zu präsentieren.

**CODICE OGGETTO: 25132014 - 22587 Hamburg – Blankenese**

# Tutto sulla posizione

Die hier angebotene Wohnung befindet sich inmitten des Dorfkerns von Blankenese. Dieses Viertel gehört zu den edelsten und schönsten Lagen im Westen von Hamburg.

Diese besondere Wohnlage besticht durch ihre zentrale Lage sowie die Nähe zum Elbstrand.

Der idyllische Charakter macht das Wohnen in diesem Stadtteil sehr attraktiv. Allein drei Gymnasien, zwei Grundschulen und drei Kindergärten sind fußläufig sowie mit dem Fahrrad in Kürze zu erreichen.

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).

Zahlreiche Freizeitaktivitäten wie Polo, Golf, Tennis, Reiten oder Segeln, aber auch ein entspannter Kinoabend stehen Ihnen in der näheren Umgebung zur Verfügung.

Die Innenstadt ist mit Buslinien und der S-Bahn ab Haltestelle Blankenese schnell zu erreichen. Die „Bergziege“ hält ebenfalls fast unmittelbar vor der Haustür.

Eine gute Verkehrsanbindung bieten zudem die Autobahn A7, der Fernbahnhof Altona, die Hafenfähre ab Anleger Teufelsbrück sowie der Anleger Blankeneser, wo die Fähre Richtung Cranz und nach Finkenwerder fährt.

**CODICE OGGETTO: 25132014 - 22587 Hamburg – Blankenese**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.3.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 93.28 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

**CODICE OGGETTO: 25132014 - 22587 Hamburg – Blankenese**

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

Blankeneser Bahnhofstraße 50, 22587 Hamburg
Tel.: +49 40 - 41 35 86 59 0
E-Mail: hamburg.elbvororte@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com