

Hamburg - Blankenese

# 323 m<sup>2</sup>, 9,5 stanze, infinite possibilità – esclusivamente a Blankenese

Codice oggetto: 25132034



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.590.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 323 m<sup>2</sup> • VANI: 9.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.275 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25132034 - 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: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese**

## A colpo d'occhio

<b>Codice oggetto</b>	<b>25132034</b>	<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>1.590.000 EUR</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 323 m<sup>2</sup></b>	<b>Casa</b>	<b>Casa unifamiliare</b>
<b>Vani</b>	<b>9.5</b>	<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Camere da letto</b>	<b>5</b>	<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
<b>Bagni</b>	<b>5</b>	<b>Caratteristiche</b>	<b>Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1965</b>		
<b>Garage/Posto auto</b>	<b>2 x Garage</b>		

Codice oggetto: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Olio</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>18.11.2035</b>	Consumo energetico	<b>302.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1965</b>

Codice oggetto: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## La proprietà



Codice oggetto: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## La proprietà



Codice oggetto: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## La proprietà



Codice oggetto: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## La proprietà



Codice oggetto: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## La proprietà



Codice oggetto: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## La proprietà



Codice oggetto: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## La proprietà



Codice oggetto: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## La proprietà



Codice oggetto: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## La proprietà



Codice oggetto: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## La proprietà



Codice oggetto: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## La proprietà



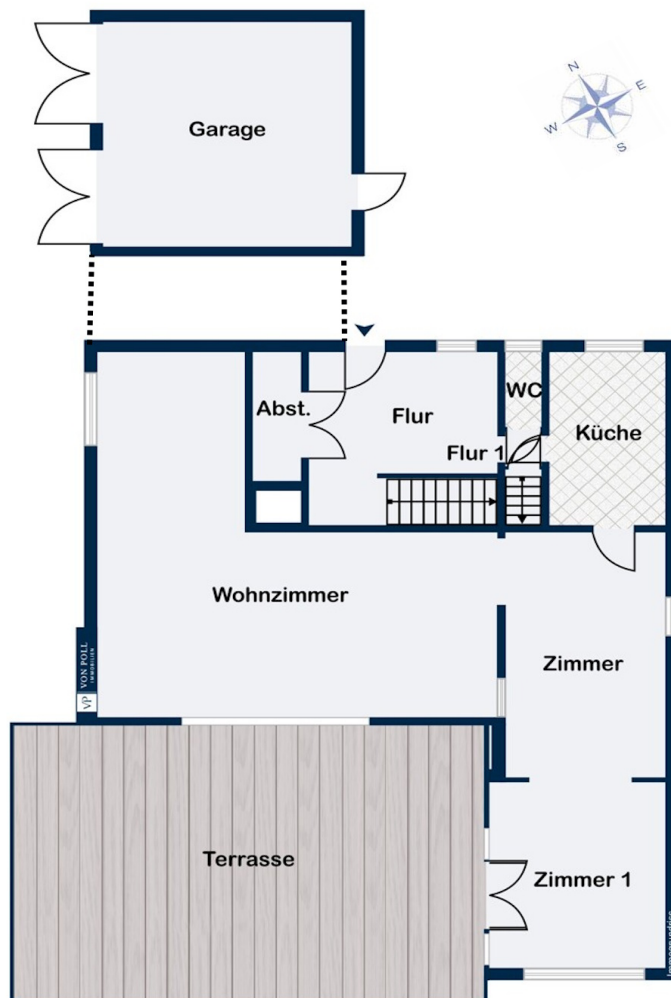
Codice oggetto: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

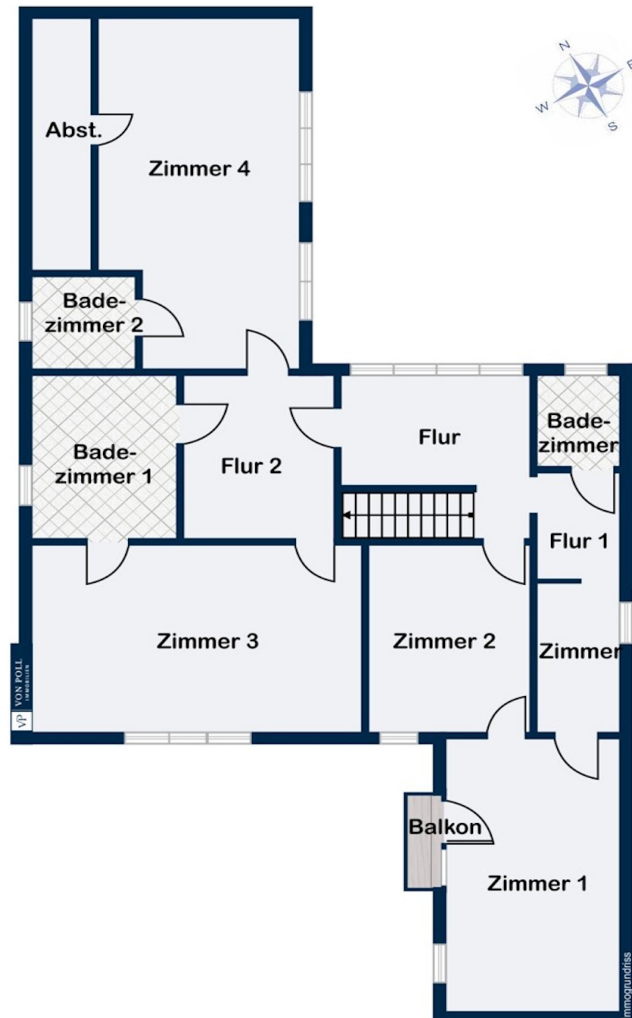
## La proprietà

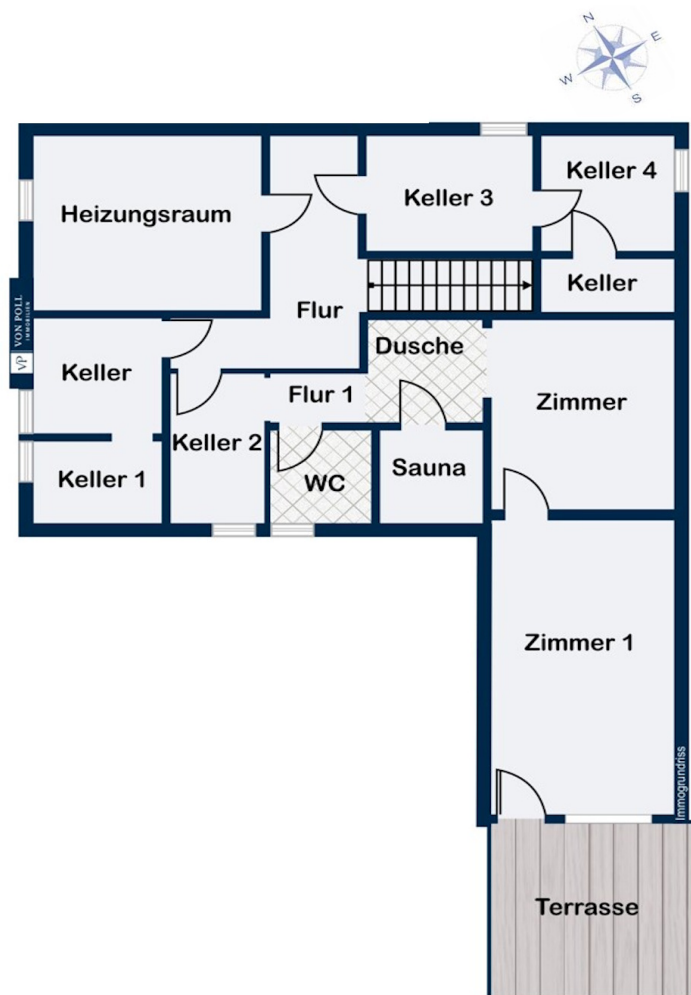


Codice oggetto: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## 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: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese**

## Una prima impressione

Situata in una delle zone residenziali più ambite di Blankenese, questa casa indipendente, un tempo di grande prestigio e costruita nel 1965, si presenta come un ottimo esempio di vita moderna. Il classico edificio in mattoni rossi sorge su un imponente terreno di circa 1.275 m<sup>2</sup> e offre circa 323 m<sup>2</sup> di superficie abitabile distribuiti su un totale di 9,5 locali, offrendo una disposizione eccezionalmente spaziosa, ideale per famiglie numerose, convivenze multigenerazionali o per vivere e lavorare comodamente sotto lo stesso tetto. La casa è in buone condizioni di manutenzione, ma necessita di alcuni lavori di ristrutturazione. Offre solide fondamenta e un notevole potenziale di modernizzazione e adattamento agli attuali standard abitativi, su misura per le preferenze individuali. L'ampia planimetria è immediatamente evidente all'ingresso: ampi spazi, viste luminose e un concetto abitativo che consente un'ampia personalizzazione. La zona giorno e pranzo si aprono sul giardino, creando una perfetta connessione tra interno ed esterno. Al piano superiore, troverete un totale di 4,5 locali e 3 bagni: una disposizione rara che offre una varietà di possibilità. Questa proprietà può ospitare comodamente familiari, ospiti e postazioni di lavoro. Il seminterrato vanta una caratteristica preziosa: oltre alla sauna, offre due camere complete con bagno privato e accesso diretto a una terrazza coperta, ideale per ospiti, una ragazza alla pari, uno studio o una zona giorno separata. Un punto di forza particolare è il giardino, simile a un parco, con ampi prati, alberi secolari e dettagli curati con cura, che offre un'eccezionale privacy e un'ampia spaziosità. Sono possibili molteplici utilizzi, da rifugi tranquilli e aree gioco a generose possibilità di progettazione per gli amanti del giardinaggio. Questa oasi verde si integra perfettamente con il carattere imponente della casa e rende la proprietà una vera rarità. Un garage doppio completa l'offerta. Una casa con carattere, sostanza e un grande potenziale di sviluppo, in una delle posizioni più ambite di Blankenese.

**Codice oggetto: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese**

## **Ulteriori informazioni**

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.

**Codice oggetto: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese**

## **Partner di contatto**

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

**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)**

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

---

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