

Hamburg - Blankenese

## Secret Sale – Großzügige Eigentumswohnung in grüner Lage!

Codice oggetto: 26132030

Wir vermitteln Ihre Immobilie ganz diskret!



Auf Ihren Wunsch wird diese nur einem ausgewählten Interessentenkreis präsentiert.

PREZZO D'ACQUISTO: 795.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 150 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5

**Codice oggetto: 26132030 - 22587 Hamburg - Blankenese**

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

**Codice oggetto: 26132030 - 22587 Hamburg - Blankenese**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26132030</b>
Superficie netta	<b>ca. 150 m<sup>2</sup></b>
Piano	<b>1</b>
Vani	<b>3.5</b>
Camere da letto	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>1977</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Parcheggio interrato</b>

Prezzo d'acquisto	<b>795.000 EUR</b>
Appartamento	<b>Piano</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone</b>

Codice oggetto: 26132030 - 22587 Hamburg - Blankenese

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Olio</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>13.03.2035</b>	Consumo finale di energia	<b>253.00 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>1973</b>

Codice oggetto: 26132030 - 22587 Hamburg - Blankenese

## La proprietà

Wir vermitteln Ihre Immobilie ganz diskret!



Auf Ihren Wunsch wird diese nur einem ausgewählten Interessentenkreis präsentiert.



Codice oggetto: 26132030 - 22587 Hamburg - Blankenese

## La proprietà



Codice oggetto: 26132030 - 22587 Hamburg - Blankenese

## La proprietà



**Codice oggetto: 26132030 - 22587 Hamburg - Blankenese**

## Una prima impressione

In einer gepflegten Mehrfamilienhausanlage aus 1977, eingebettet in eine grüne und ruhige Umgebung, erwartet Sie diese großzügige Eigentumswohnung mit ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 3,5 Zimmern. Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit kurzen Wegen: Der Blankeneser Ortskern mit seinen zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie der S-Bahn ist in nur etwa 5 bis 10 Gehminuten erreichbar.

Die Wohnung überzeugt durch ihren großzügigen Grundriss und bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsideen. Die Ausstattung entspricht überwiegend dem Baujahr und befindet sich in einem gepflegten, jedoch teilweise renovierungsbedürftigen Zustand – eine ideale Gelegenheit, das Objekt nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und langfristig aufzuwerten.

Ein Tiefgaragenstellplatz gehört selbstverständlich zur Wohnung und rundet das Angebot komfortabel ab.

Das Gebäude weist einen energetischen Sanierungsbedarf auf. Vor diesem Hintergrund fällt das monatliche Wohngeld derzeit entsprechend höher aus. Diese Gegebenheit wurde bei der Preisfindung berücksichtigt und bietet Käufern die Chance, eine großzügige Wohnung in einer der begehrtesten Wohnlagen Hamburgs zu attraktiven Konditionen zu erwerben.

**Secret Sale:** Auf Wunsch der Eigentümer erfolgt die Vermarktung diskret. Daher werden keine Innenaufnahmen veröffentlicht. Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Informationen sowie das vollständige Exposé im persönlichen Gespräch zur Verfügung.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die Größe, Lage und Entwicklungspotenzial in Blankenese zu schätzen wissen.

**Codice oggetto: 26132030 - 22587 Hamburg - Blankenese**

## **Tutto sulla posizione**

**Blankenese zählt seit jeher zu den begehrtesten und exklusivsten Wohnlagen Hamburgs. Der traditionsreiche Elbvorort begeistert mit seinem maritimen Charme, prachtvollen Villen, weitläufigen Parkanlagen und der unmittelbaren Nähe zur Elbe. Diese Lage verbindet auf ideale Weise ruhiges, grünes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur.**

**Der lebendige Blankeneser Ortskern mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, charmanten Cafés, Restaurants und Wochenmärkten ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch der S-Bahnhof Blankenese bietet eine ausgezeichnete Anbindung an die Hamburger Innenstadt und den Fernverkehr.**

**Die Elbe mit ihren weitläufigen Spazierwegen, dem Falkensteiner Ufer, dem Hirschpark sowie dem weltbekannten Blankeneser Treppenviertel lädt zu jeder Jahreszeit zu ausgedehnten Spaziergängen und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Gleichzeitig prägen zahlreiche Grünflächen und alte Baumbestände das unmittelbare Wohnumfeld und verleihen der Lage ihren besonderen Erholungswert.**

**Familien profitieren von einer hervorragenden Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur mit Kindergärten sowie renommierten Grund- und weiterführenden Schulen in der direkten Umgebung. Auch Sportvereine, Tennisclubs, Reitanlagen und Segelvereine befinden sich in kurzer Distanz und unterstreichen die hohe Lebensqualität dieses Stadtteils.**

**Blankenese vereint damit die Vorzüge einer ruhigen, grünen Wohnlage mit der Nähe zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – eine seltene Kombination, die diesen Stadtteil zu einer der nachhaltig wertstabilsten Wohnadressen Hamburgs macht.**

**Codice oggetto: 26132030 - 22587 Hamburg - Blankenese**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 26132030 - 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)**