

**Hamburg - Blankenese**

# Für die große Familie – exklusives Wohnen auf parkähnlichem Grundstück in Blankenese

*Número da propriedade: 25132034*



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

**PREÇO DE COMPRA: 1.590.000 EUR • ÁREA: ca. 323 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9.5 • ÁREA DO TERRENO: 1.275 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## Numa vista geral

Número da propriedade	25132034	Preço de compra	1.590.000 EUR
Área	ca. 323 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	9.5	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	5	Móveis	WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado
Ano de construção	1965		
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

Número da propriedade: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	18.11.2035	Procura final de energia	302.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Aquecimento	Petróleo	Classificação energética	H
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1965

Número da propriedade: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## O imóvel



Número da propriedade: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## O imóvel



Número da propriedade: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## O imóvel



Número da propriedade: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## O imóvel



Número da propriedade: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## O imóvel



Número da propriedade: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## O imóvel



Número da propriedade: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## O imóvel



Número da propriedade: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## O imóvel



Número da propriedade: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## O imóvel



Número da propriedade: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## O imóvel



Número da propriedade: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## O imóvel



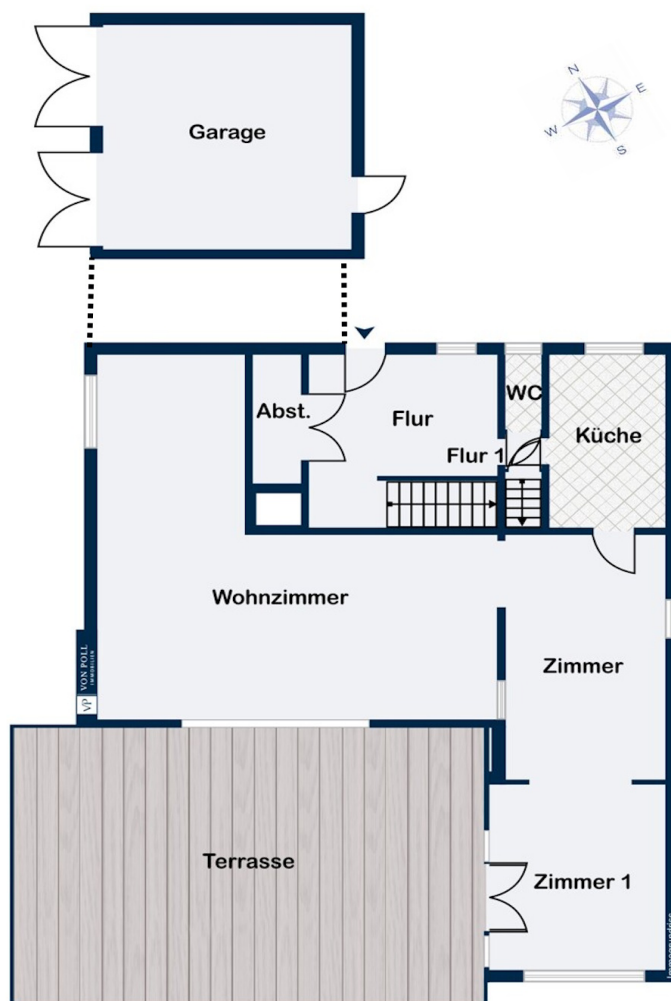
Número da propriedade: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

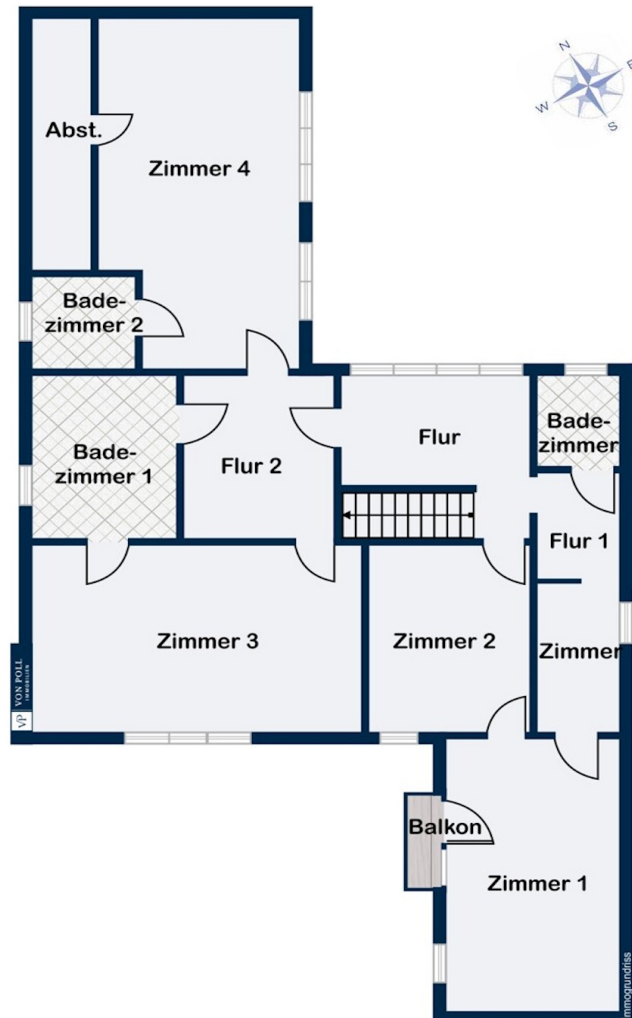
## O imóvel

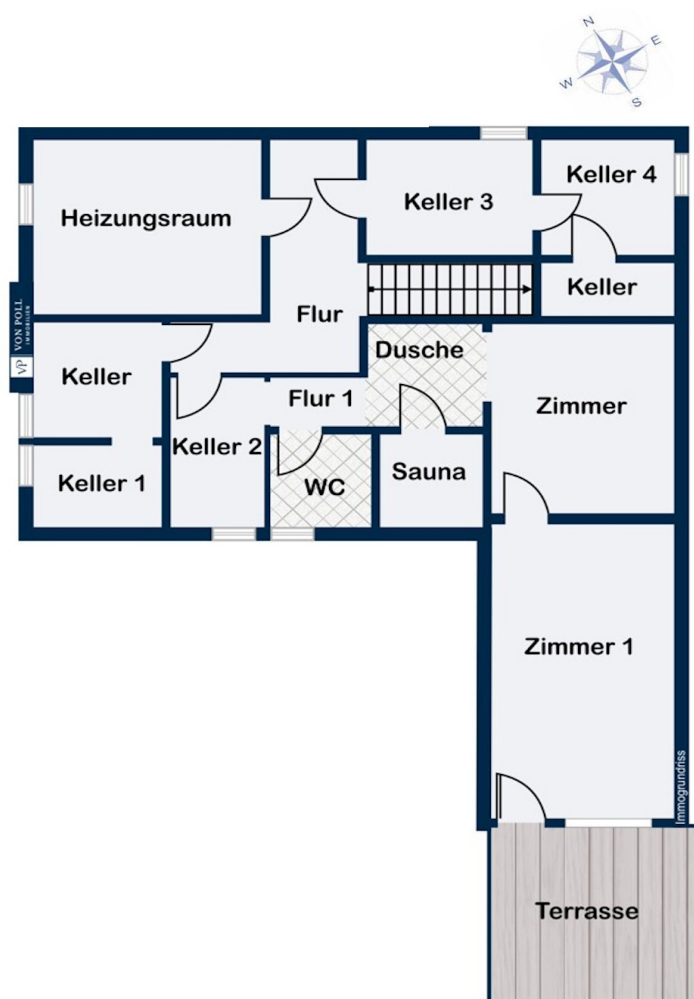


Número da propriedade: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese**

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> und bietet mit rund 323 m<sup>2</sup> 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.

**Número da propriedade: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 25132034 - 22587 Hamburg - Blankenese**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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