

Hamburg – Blankenese

# Elbblickwohnung mit TG-Stellplatz für die Zukunft

Objektnummer: 24132024



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

KAUFPREIS: 280.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 50 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24132024 - 22587 Hamburg – Blankenese

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24132024 - 22587 Hamburg – Blankenese

## Auf einen Blick

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| Objektnummer  | 24132024              |
| Wohnfläche    | ca. 50 m <sup>2</sup> |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung     |
| Etage         | 2                     |
| Zimmer        | 2                     |
| Schlafzimmer  | 1                     |
| Badezimmer    | 1                     |
| Baujahr       | 1984                  |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Kaufpreis             | 280.000 EUR   |
| Wohnungstyp           | Etagenwohnung   |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | Sanierungsbedürftig   |
| Bauweise              | Massiv  |
| Nutzfläche            | ca. 8 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung           | Einbauküche, Balkon   |

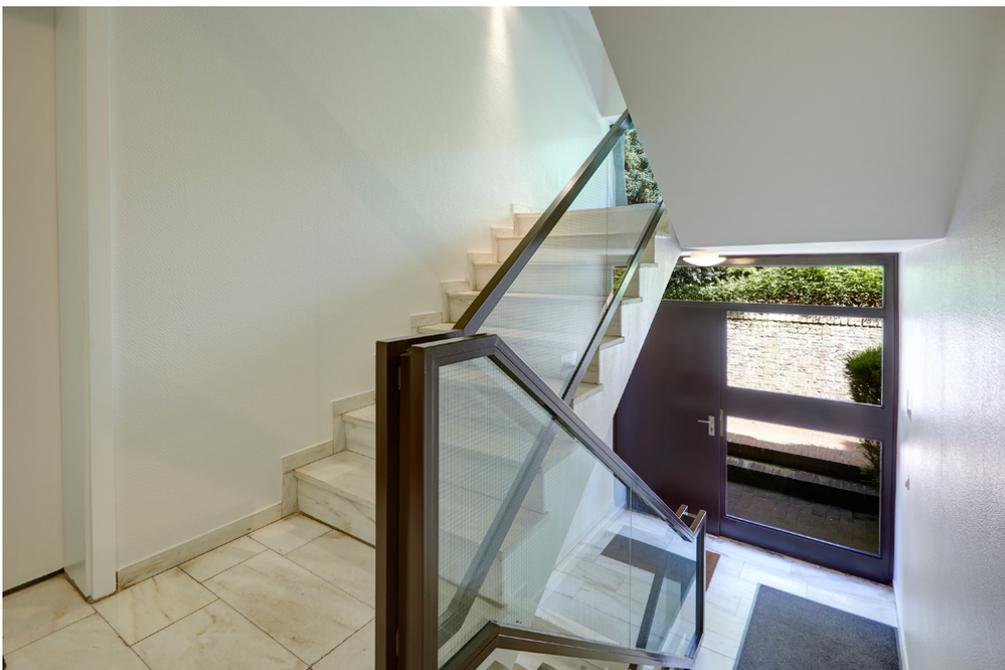
Objektnummer: 24132024 - 22587 Hamburg – Blankenese

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                         |                             |
|----------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis          | Bedarfsausweis              |
| Wesentlicher Energieträger | Elektro         | Endenergiebedarf        | 113.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 14.09.2031      | Energie-Effizienzklasse | D                           |
| Befuerung                  | Elektro         |                         |                             |

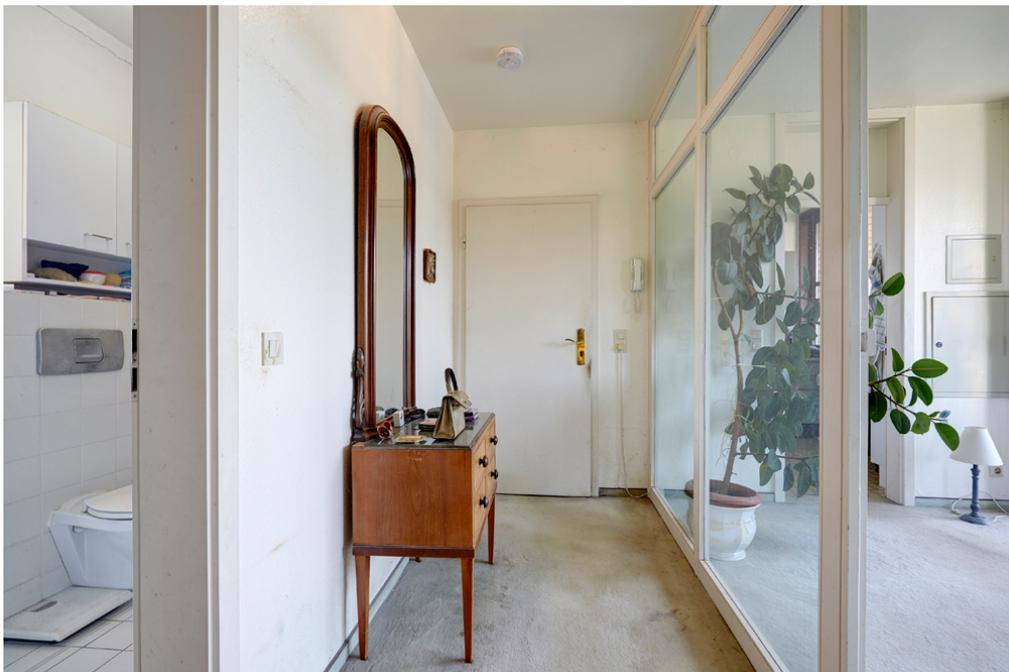
Objektnummer: 24132024 - 22587 Hamburg – Blankenese

## Die Immobilie



Objektnummer: 24132024 - 22587 Hamburg – Blankenese

## Die Immobilie



Objektnummer: 24132024 - 22587 Hamburg – Blankenese

## Die Immobilie



Objektnummer: 24132024 - 22587 Hamburg – Blankenese

## Die Immobilie



Objektnummer: 24132024 - 22587 Hamburg – Blankenese

## Die Immobilie



Objektnummer: 24132024 - 22587 Hamburg – Blankenese

## Die Immobilie



Objektnummer: 24132024 - 22587 Hamburg – Blankenese

## Ein erster Eindruck

Diese Eigentumswohnung im begehrten Blankeneser Treppenviertel bietet eine einmalige Gelegenheit für Liebhaber exklusiver Lagen. Im 2. Obergeschoss eines ca. 1986 erbauten Mehrfamilienhauses gelegen, überzeugt die Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 50 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Zimmer. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine einladende Diele. Der großzügige Wohn- und Essbereich besticht durch viele, teilweise bodentiefe Fenster, die den Raum mit Tageslicht fluten und ein angenehmes Wohnambiente schaffen. Ein Highlight ist der Balkon mit einem beeindruckenden Blick auf die Elbe. Das Schlafzimmer bietet einen ruhigen Rückzugsort und genügend Platz für ein Doppelbett und Kleiderschrank. Das Badezimmer sowie die Einbauküche ist funktional gestaltet. Ein zugehöriger Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Beheizt wird die Wohnung über eine Elektro-Fußbodenheizung. Besonders hervorzuheben ist der im Kaufpreis enthaltene Tiefgaragenstellplatz, der im Treppenviertel zusätzlichen Komfort bietet. Die Verkäuferin behält ein lebenslanges Wohnrecht in der Wohnung und zahlt eine ortsübliche Vergleichsmiete. Dies garantiert eine sichere und langfristige Investition. Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch hervorragende Möglichkeiten, um zukünftig Ihre eigenen Wohnräume zu verwirklichen. Nutzen Sie diese Chance, in einer der exklusivsten Lagen Hamburgs zu investieren und künftig selbst dort zu wohnen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins sind wir gerne für Sie da. Erleben Sie das besondere Flair des Blankeneser Treppenviertels.

Objektnummer: 24132024 - 22587 Hamburg – Blankenese

## Alles zum Standort

Die hier angebotene Wohnung befindet sich in der unmittelbaren Nähe vom Blankeneser Ortskern, im renommierten Treppenviertel des Elbvororts Blankenese. Das Treppenviertel gehört zu den edelsten und schönsten Lagen im Westen von Hamburg. Von hier aus können Sie traumhafte Ausblicke auf die Elbe und die charmant eingebetteten Hanggrundstücke genießen. Die malerische Wohnlage besticht durch ihre Nähe zum Elbstrand und die einzigartigen, verwinkelten Gassen. Der idyllische Charakter macht das Wohnen in diesem Stadtteil sehr attraktiv. Im nahe gelegenen 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 bekannte Minibusverbindung „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, von dem die Fähre Richtung Cranz und nach Finkenwerder fährt.

Objektnummer: 24132024 - 22587 Hamburg – Blankenese

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.9.2031. Endenergiebedarf beträgt 113.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

Objektnummer: 24132024 - 22587 Hamburg – Blankenese

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

---

Blankeneser Bahnhofstraße 50 Hamburg – Elbvororte

E-Mail: [hamburg.elbvororte@von-poll.com](mailto:hamburg.elbvororte@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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