

Hamburg – Blankenese

Historische Altbauvilla mit einzigartigem Charme und Elbblick

Property ID: 24132031



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 173 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 184 m²

Property ID: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

At a glance

Property ID	24132031	Purchase Price	1.250.000 EUR
Living Space	ca. 173 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 0 m ²
Year of construction	1899	Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	384.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	17.08.2024	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas		

Property ID: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

The property



Property ID: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

The property



Property ID: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

The property



Property ID: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

The property



Property ID: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

The property



Property ID: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

The property



Property ID: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

The property



Property ID: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

The property



Property ID: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

The property



Property ID: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

The property



Property ID: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

The property



Property ID: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

The property



Property ID: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

The property



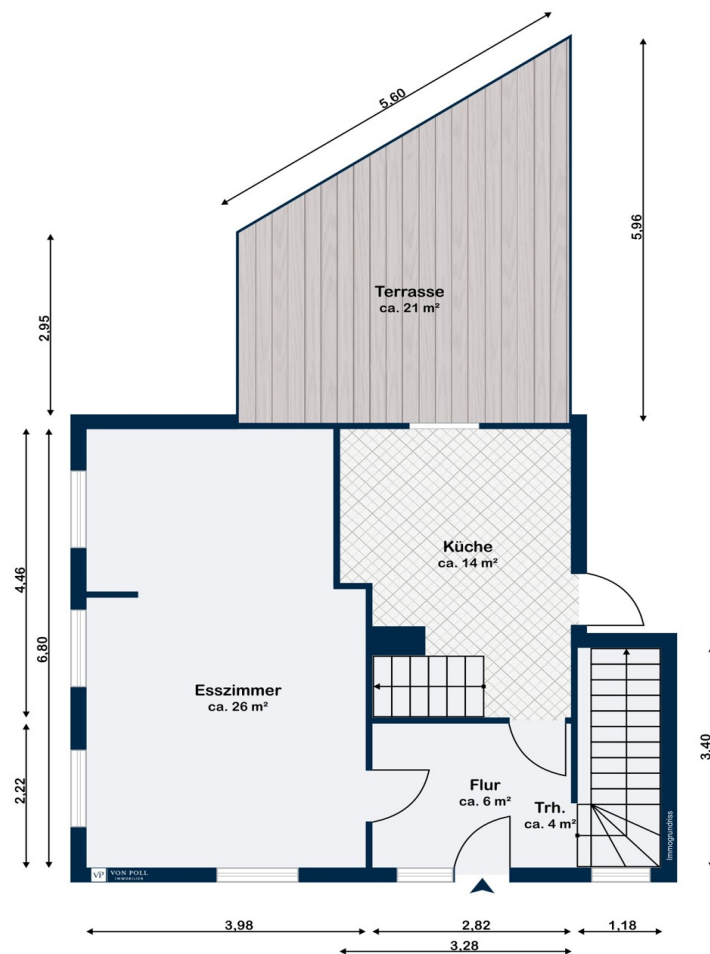
Property ID: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

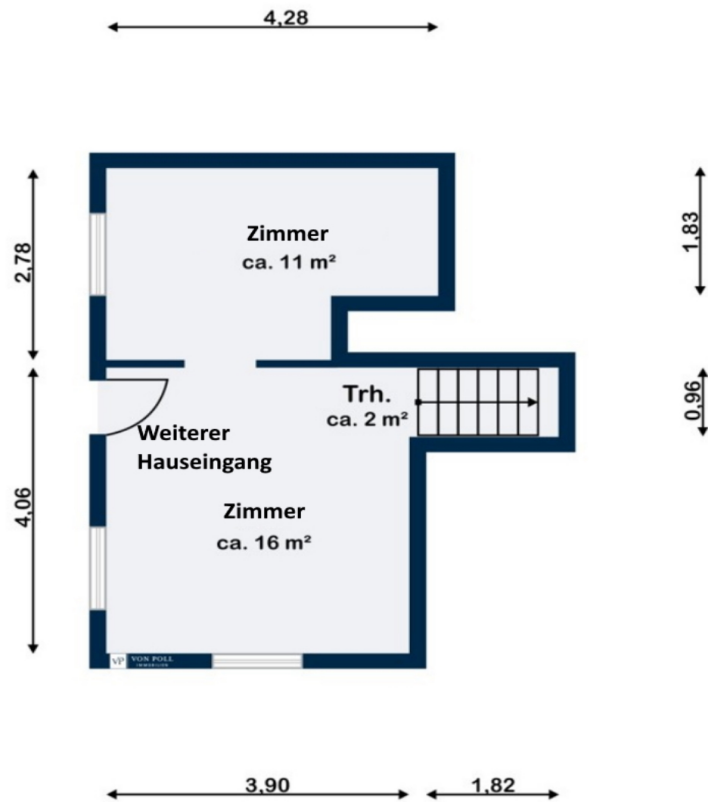
The property

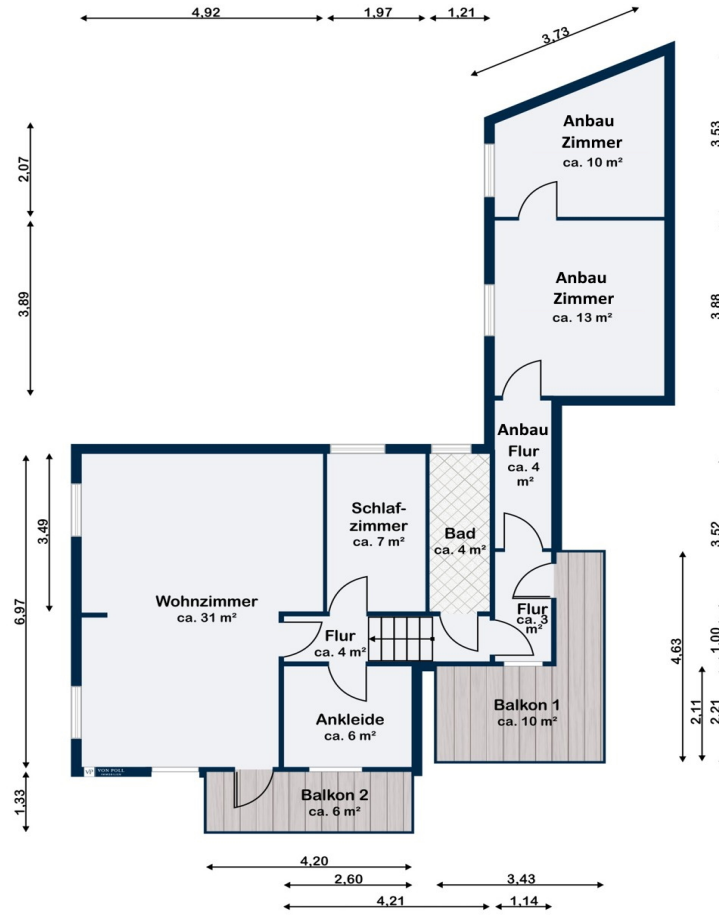


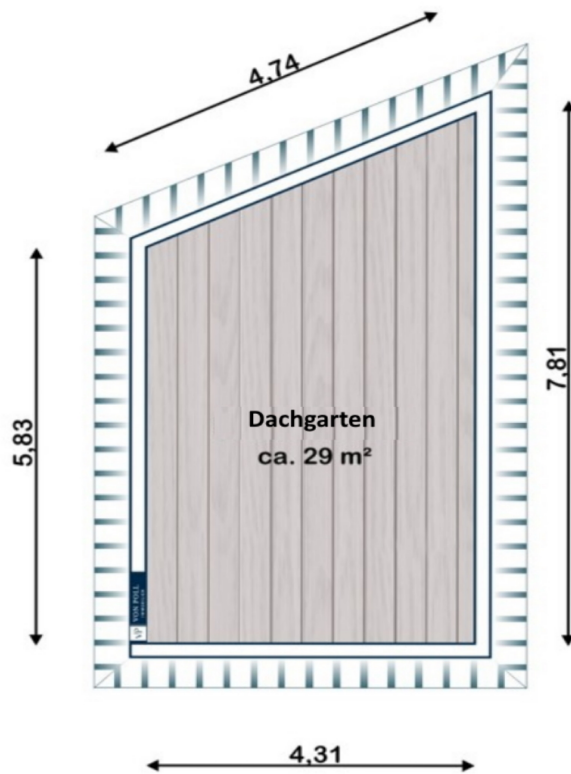
Property ID: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

A first impression

Diese historische Altbauvilla steht unter Milieuschutz und besticht durch ihre beeindruckenden Stilelemente und die besondere Architektur. Mit einer Wohnfläche von ca. 173 m² verteilt auf drei Etagen, bietet dieses Haus ausreichend Platz und Flexibilität für die individuelle Gestaltung Ihrer Wohnräume. Das Haus verfügt über wunderschöne Pitchpine Dielen und detailverliebte Stuckverzierungen, die den historischen Charme unterstreichen. Die Räume sind großzügig geschnitten und bieten mit ihren 3,20 m hohen Decken ein luftiges und helles Wohngefühl. Die überwiegend aus dem Jahr 2005 stammenden Holzfenster fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein und sorgen für eine angenehme Atmosphäre. Ein besonderes Highlight ist der 2005 erbaute Dachgarten, der Ihnen einen atemberaubenden Rundum-Elbblick bietet – der perfekte Ort zum Entspannen und Genießen. Die gemütliche Terrasse, die direkt von der Küche abgeht, lädt zu gemeinsamen Stunden im Freien ein. Die Villa sowie der Anbau befinden sich zwar in einem sanierungsbedürftigen Zustand, bieten jedoch erhebliches Potenzial, um Ihre individuellen Vorstellungen und Wünsche zu verwirklichen. Der besondere Grundriss mit seinen vielfältigen Ebenen verleiht dem Haus eine einzigartige Charakteristik und eröffnet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Insbesondere der Anbau bietet die Chance, zusätzlichen, attraktiven Wohnraum zu schaffen. Mit den passenden Renovierungsmaßnahmen können hier moderne und einladende Zimmer entstehen. Ein weiteres Plus ist die außergewöhnliche Lage: Nur 100 Meter zur Elbe, ideal für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten am Wasser. Einen zugehörigen Stellplatz gibt es nicht. Der Strandweg ist nur wenige Fußminuten entfernt und gewährt Parkmöglichkeiten. Zudem sind gleich zwei Bushaltestellen innerhalb einer Gehminute erreichbar. Die "Bergziege" bringt Sie ganz unkompliziert in den Blankeneser Ortskern. Lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre und den zahlreichen Möglichkeiten begeistern und verwirklichen Sie Ihren Traum vom Wohnen an der Elbe. Da es noch viel mehr zu entdecken gibt, freuen wir uns auf Ihren baldigen Besichtigungswunsch!

Property ID: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

All about the location

Diese außergewöhnliche Immobilie befindet sich im bekannten Blankeneser Treppenviertel - fußläufig zum Strandweg mit seinem Elbufer (nur

Property ID: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.8.2024. Endenergiebedarf beträgt 384.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1899. 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.

Property ID: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

Blankeneser Bahnhofstraße 50 Hamburg - Elbe suburbs

E-Mail: hamburg.elbvororte@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com