

Hamburg – Blankenese

# Historische Altbauvilla mit einzigartigem Charme und Elbblick

CODE DU BIEN: 24132031



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

PRIX D'ACHAT: 1.250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 173 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 184 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24132031	Prix d'achat	1.250.000 EUR
Surface habitable	ca. 173 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	7	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Année de construction	1899	Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	384.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.08.2024	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## La propriété



CODE DU BIEN: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## La propriété



CODE DU BIEN: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## La propriété



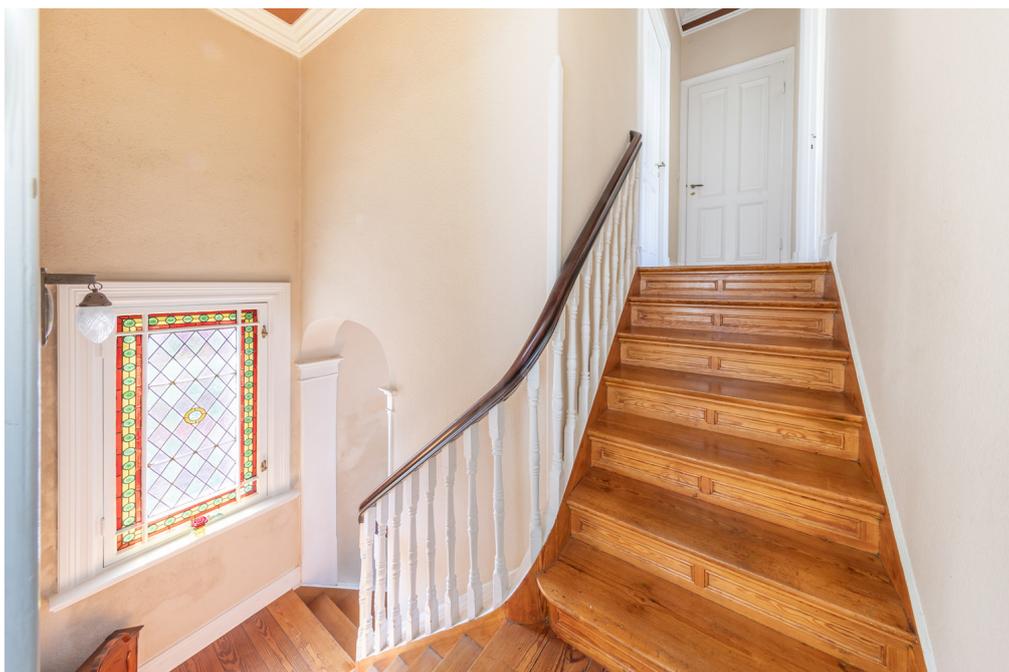
CODE DU BIEN: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## La propriété



CODE DU BIEN: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## La propriété



CODE DU BIEN: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## La propriété



CODE DU BIEN: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## La propriété



CODE DU BIEN: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## La propriété



CODE DU BIEN: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## La propriété



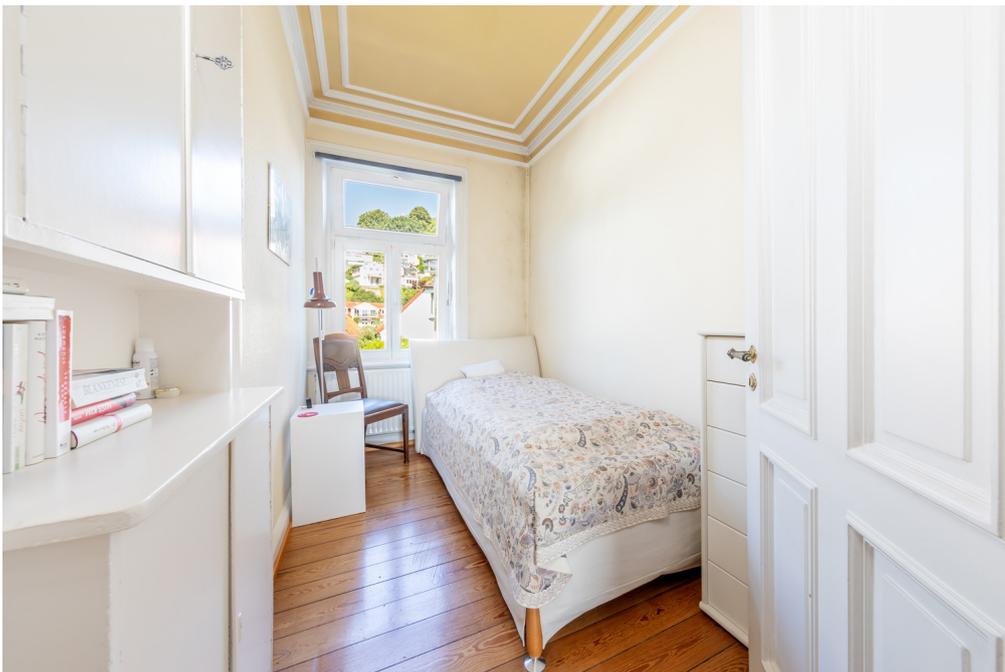
CODE DU BIEN: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## La propriété



CODE DU BIEN: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## La propriété



CODE DU BIEN: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## La propriété



CODE DU BIEN: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## La propriété



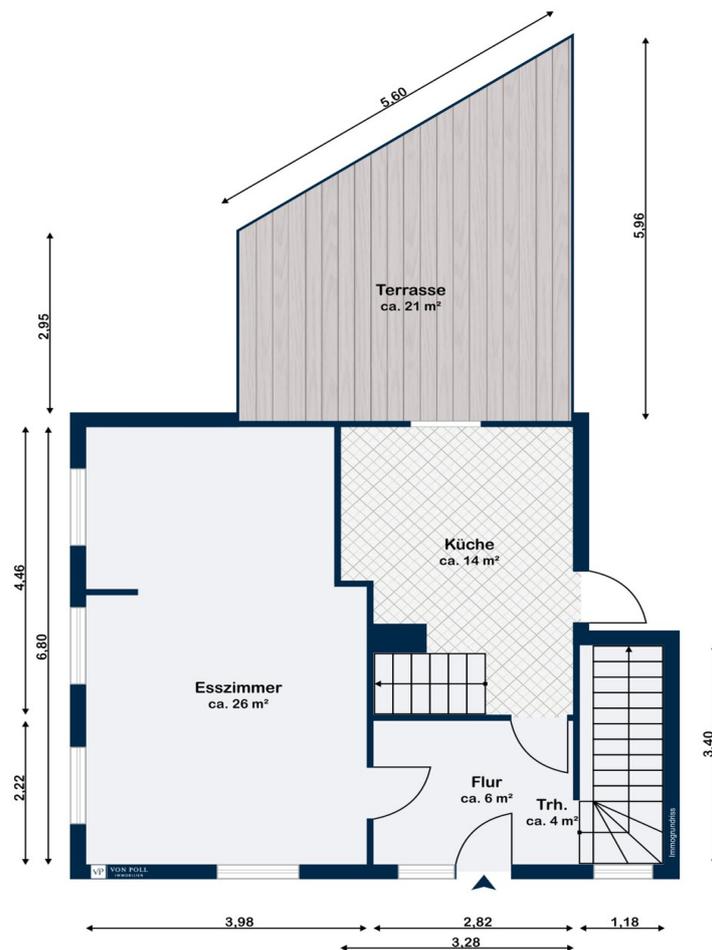
CODE DU BIEN: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

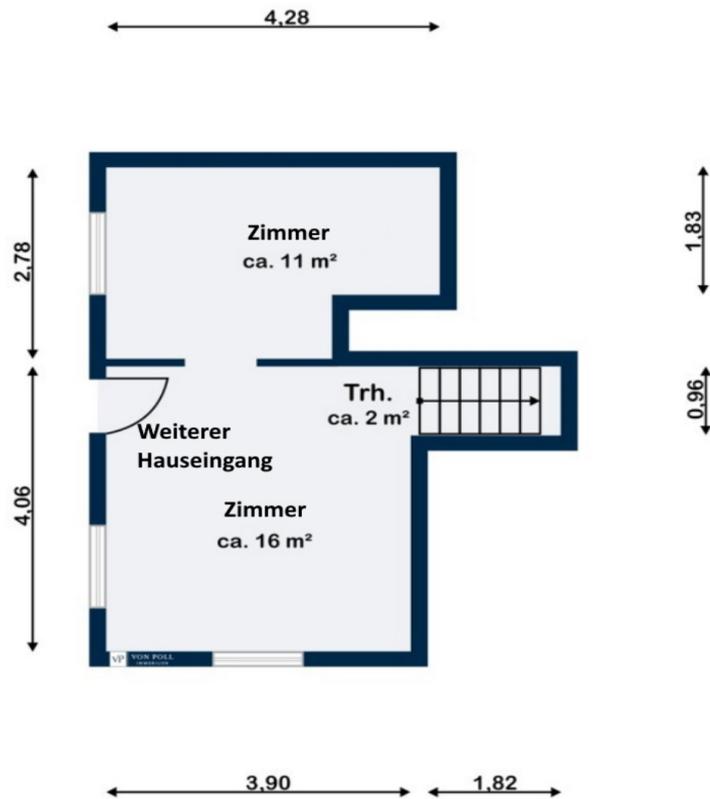
## La propriété

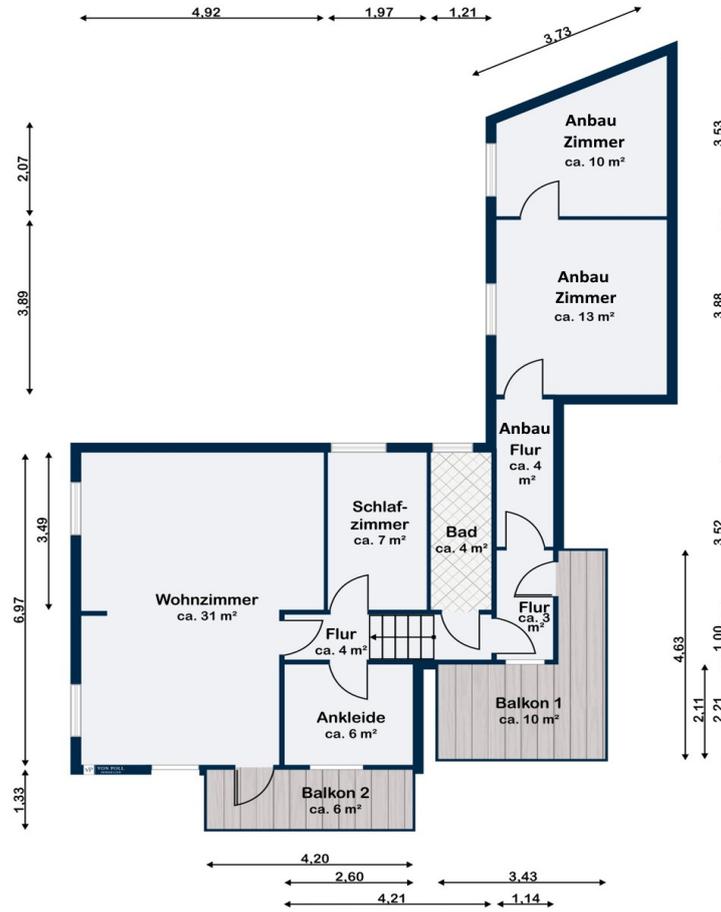


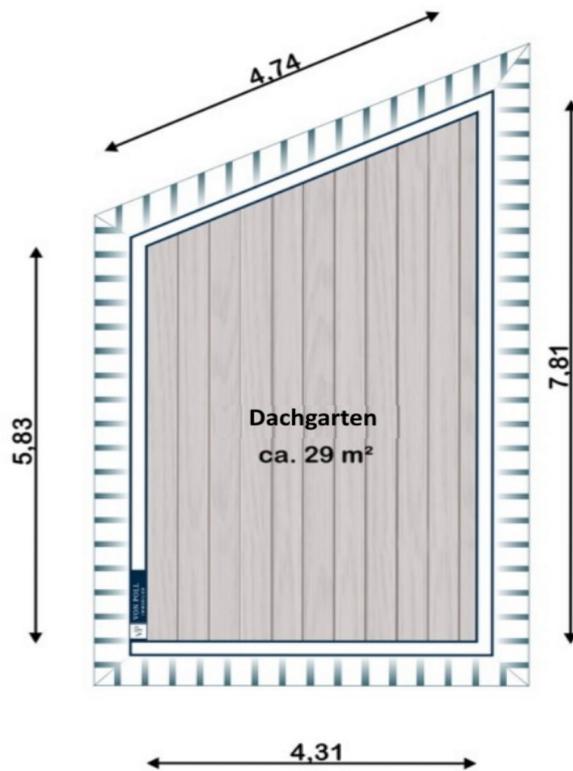
CODE DU BIEN: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## Une première impression

Diese historische Altbauvilla steht unter Milieuschutz und besticht durch ihre beeindruckenden Stilelemente und die besondere Architektur. Mit einer Wohnfläche von ca. 173 m<sup>2</sup> 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!

**CODE DU BIEN: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese**

## Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.8.2024. Endenergiebedarf beträgt 384.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Janina Stuwe & Sandra Lundt

---

Blankeneser Bahnhofstraße 50 Hamburg - banlieue de l'Elbe

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)