

Hamburg – Iserbrook

# Historisches Familienhaus auf großzügigem Grundstück an der Grenze zu Blankenese

????????? ??????????: 25132009



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

????? ?????????: 1.100.000 EUR • ??????????: ca. 163 m<sup>2</sup> • ??????? ?????: 1.104 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25132009 - 22589 Hamburg – Iserbrook

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ???????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25132009 - 22589 Hamburg – Iserbrook

?? ??? ??????

???????? ??????????	25132009	????? ???????	1.100.000 EUR
????????????	ca. 163 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????? ??????????????	1908	????????????	????????????????
?????? ??????????????	1 x ???????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		?????????	???????
		?????????????	
		?????????	????????????????
			?????????

???????? ??????????: 25132009 - 22589 Hamburg – Iserbrook

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	????????? ??????? ????????????	342.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	02.04.2035	????????????? ???????????????? ????????????	H
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1908

???????? ??????????: 25132009 - 22589 Hamburg – Iserbrook

?? ?????????



???????? ??????????: 25132009 - 22589 Hamburg – Iserbrook

?? ?????????



???????? ??????????: 25132009 - 22589 Hamburg – Iserbrook

?? ?????????



???????? ??????????: 25132009 - 22589 Hamburg – Iserbrook

?? ?????????





???????? ?????????: 25132009 - 22589 Hamburg – Iserbrook

?? ?????????



???????? ??????????: 25132009 - 22589 Hamburg – Iserbrook

?? ?????????



???????? ??????????: 25132009 - 22589 Hamburg – Iserbrook

?? ?????????



???????? ??????????: 25132009 - 22589 Hamburg – Iserbrook

?? ?????????



???????? ??????????: 25132009 - 22589 Hamburg – Iserbrook

?? ?????????



???????? ??????????: 25132009 - 22589 Hamburg – Iserbrook

?? ?????????



???????? ??????????: 25132009 - 22589 Hamburg – Iserbrook

?? ?????????



???????? ?????: 25132009 - 22589 Hamburg – Iserbrook

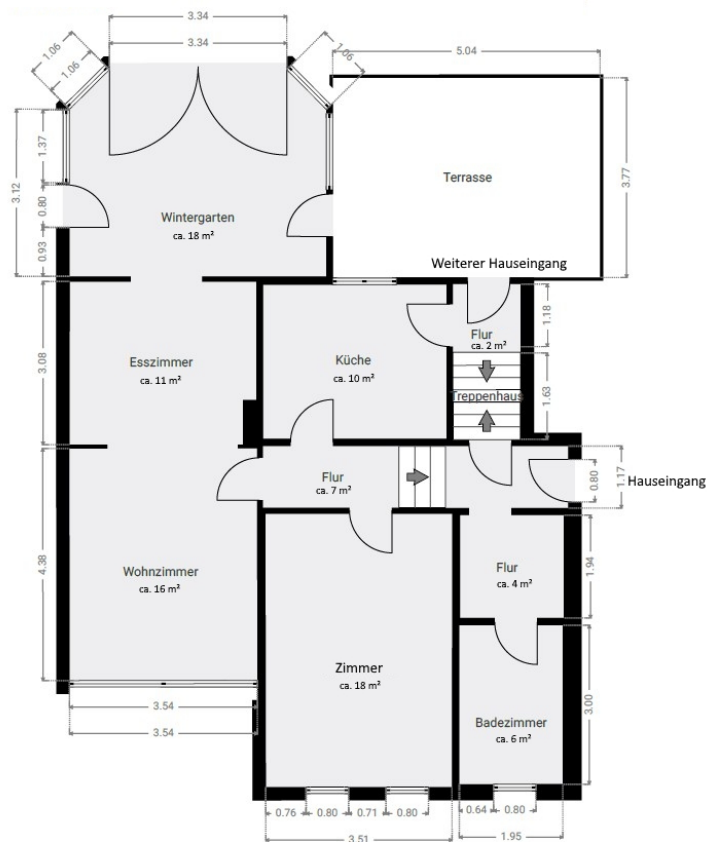
?? ????????

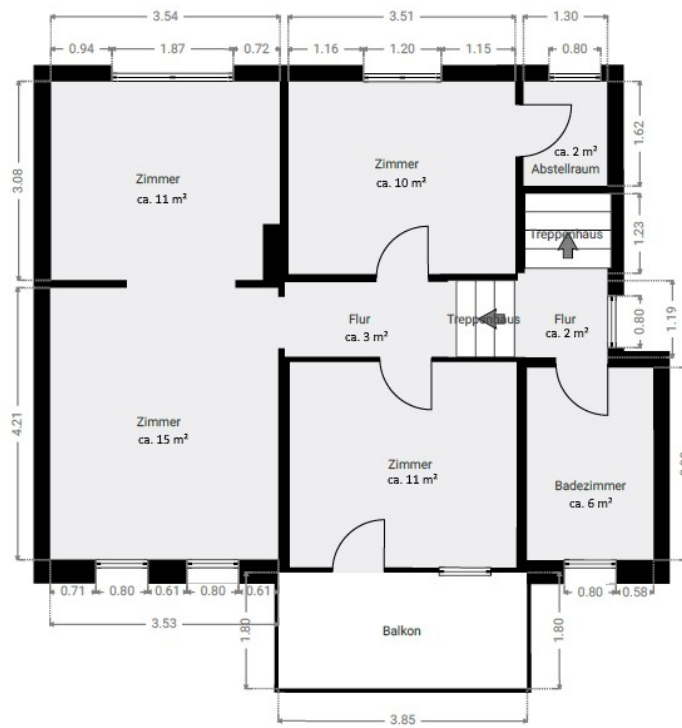




???????? ??????????: 25132009 - 22589 Hamburg – Iserbrook

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

???????? ??????????: 25132009 - 22589 Hamburg – Iserbrook

??? ?????? ???????????

Dieses charmante Familienhaus aus dem Jahr 1908 begeistert nicht nur durch seine markante historische Fassade, sondern auch durch ein beeindruckendes Grundstück von 1.104m<sup>2</sup> sowie eine großzügige Wohnfläche von ca. 163m<sup>2</sup>. Aktuell ist das Haus in zwei Wohneinheiten mit jeweils eigenem Außeneingang aufgeteilt, lässt sich jedoch mühelos wieder in ein weitläufiges Einfamilienhaus zurückführen – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Das Haus befindet sich in gepflegtem, jedoch renovierungs- und teilweise sanierungsbedürftigem Zustand. Unter den Teppichböden warten Pitchpine-Dielen auf neuen Glanz. Hohe Decken und teilweise Stuck sorgen für klassischen Altbau-Charme. Es besteht kein Denkmalschutz. Im Erdgeschoss empfängt Sie eine einladende Diele mit praktischer Garderobe. Direkt angrenzend befinden sich ein Badezimmer mit Fenster und Dusche sowie ein großzügig geschnittenes Zimmer, das als Schlafzimmer oder Homeoffice genutzt werden kann. Das Herzstück bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum lichtdurchfluteten Wintergarten – ideal für entspannte Stunden zu jeder Jahreszeit. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse und in den weitläufigen Garten. Der hintere Gartenteil wurde bisher nicht genutzt und bietet viel Gestaltungspotenzial. Ein ehemaliges Waschhaus eignet sich als Hauswirtschaftsraum, Werkstatt oder Atelier. Die Küche grenzt direkt an den Wohn- und Essbereich und ließe sich durch das Entfernen einer Wand harmonisch integrieren. Von hier aus führt zudem ein kleiner Flur ins Obergeschoss. Zwischen den Etagen befindet sich ein Tageslichtbad. Im Obergeschoss lassen sich bis zu vier Schlafzimmer realisieren. Aktuell befinden sich hier eine weitere Küche, ein Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon sowie ein Wohnbereich mit angrenzendem weiteren Schlafzimmer mit Blick in den Garten. Das Haus ist voll unterkellert und bietet dank angenehmer Deckenhöhe reichlich Stauraum und Nutzfläche. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2011. Eine Garage rundet dieses Angebot ab.

???????? ??????????: 25132009 - 22589 Hamburg – Iserbrook

??? ??? ??? ????????????

Iserbrook, das einstige Dockenhuden, liegt eingebettet zwischen Nienstedten, Hochkamp und Blankenese und steht für Wohnen in einem der schönsten Stadtteile Hamburgs. Der Blankeneser Ortskern ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet alles für ein anspruchsvolles Leben: hochwertige Einkaufsmöglichkeiten, kleine Boutiquen sowie eine Vielzahl an Restaurants und Cafés, die für eine besondere Lebensqualität sorgen. Zusätzlich findet viermal wöchentlich der vielseitige Blankeneser Wochenmarkt statt. Eine große Auswahl an Geschäften gibt es zudem im nahegelegenen Elbe-Einkaufszentrum. Die Umgebung bietet ein umfangreiches Sportangebot, darunter Golf, Tennis, Fußball, Reiten, Polo und Segeln. Der nahegelegene Elbstrand sowie der Hirschpark, Goßlers Park und der Hessepark sind schnell erreichbar und laden zu erholsamen Spaziergängen und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Die besten Schulen, darunter mehrere Grundschulen, Gymnasien sowie eine Stadtteilschule, befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Bushaltestelle „Tietzestraße“ ist in nur zwei Gehminuten erreichbar. Die Innenstadt ist mit der S-Bahn ab der Haltestelle „Blankenese“ schnell zu erreichen. Zahlreiche Metrobuslinien verbinden den Stadtteil auch mit weiter entfernten Gegenden. Zudem gibt es eine direkte S-Bahnanbindung an den Hamburger Flughafen. Eine gute Verkehrsanbindung bieten außerdem die Autobahn A7, der Fernbahnhof Altona sowie die Hafenfähre ab dem Anleger „Teufelsbrück“.

???????? ??????????: 25132009 - 22589 Hamburg – Iserbrook

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 342.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1908. Die Energieeffizienzklasse ist H.

???????? ??????????: 25132009 - 22589 Hamburg – Iserbrook

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

---

Blankeneser Bahnhofstraße 50 ?????????? - ?????????? ??? ?????  
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)