

Hamburg – Blankenese

# Historische Altbauvilla mit einzigartigem Charme und Elbblick

VP azonosító: 24132031



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

VÉTELÁR: 1.250.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 173 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 184 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## Áttekintés

VP azonosító	24132031	Vételár	1.250.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 173 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Szobák	7	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálósobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
ÉPÍTÉS ÉVE	1899	Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	384.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	17.08.2024	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## Az ingatlan



VP azonosító: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## Az ingatlan



VP azonosító: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## Az ingatlan



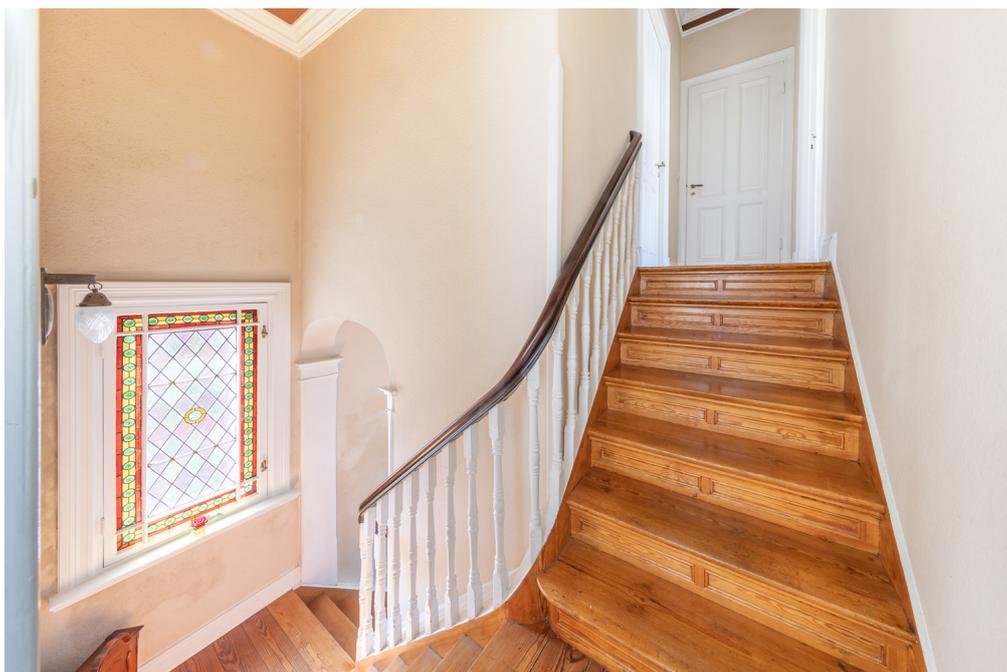
VP azonosító: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## Az ingatlan



VP azonosító: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## Az ingatlan



VP azonosító: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## Az ingatlan



VP azonosító: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## Az ingatlan



VP azonosító: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## Az ingatlan



VP azonosító: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## Az ingatlan



VP azonosító: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## Az ingatlan



VP azonosító: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## Az ingatlan



VP azonosító: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## Az ingatlan



VP azonosító: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## Az ingatlan



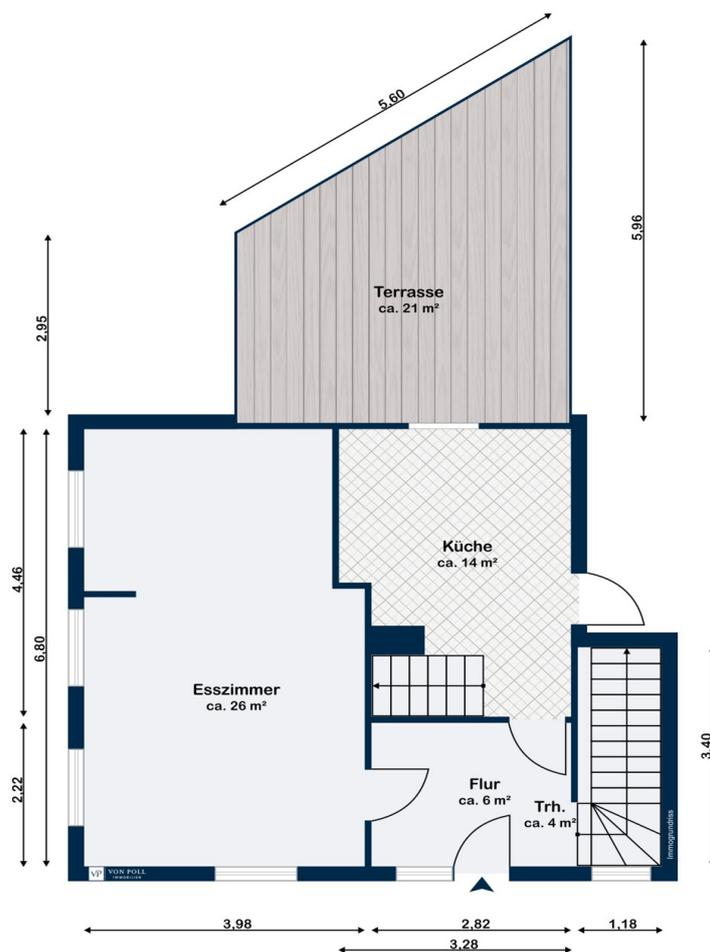
VP azonosító: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

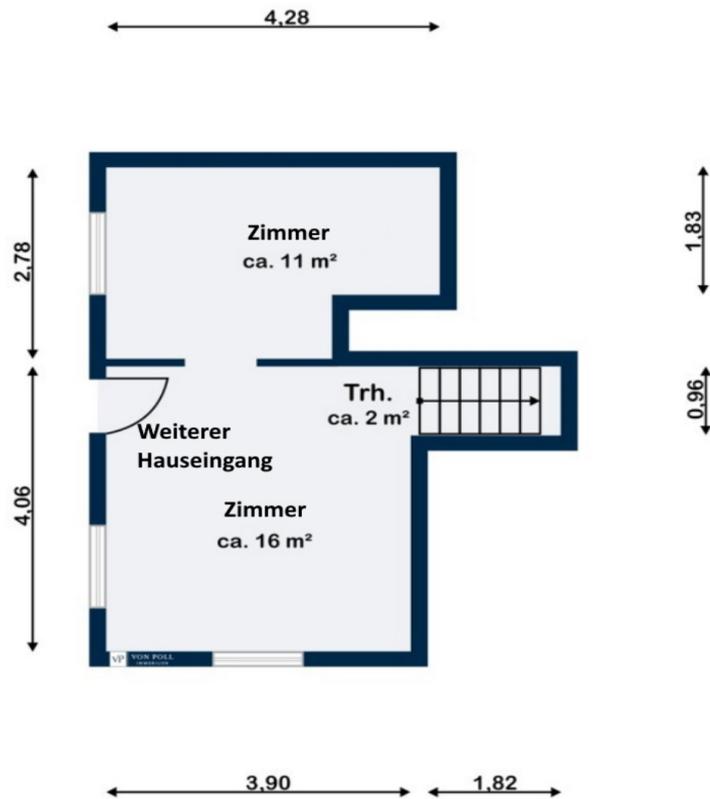
## Az ingatlan

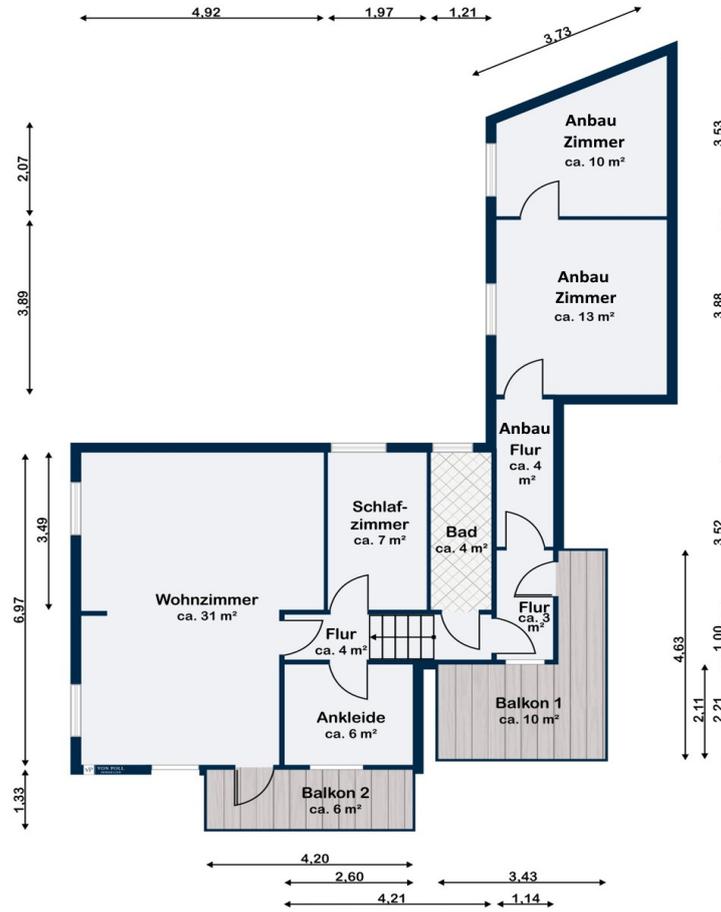


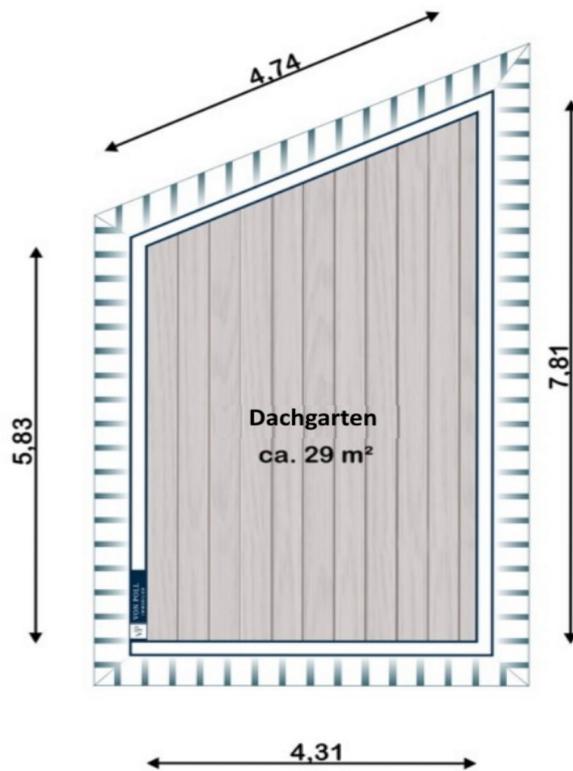
VP azonosító: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## Az els? benyomás

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!

VP azonosító: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## Minden a helyszínr?!

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

VP azonosító: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

---

Blankeneser Bahnhofstraße 50 Hamburg - Elba elővárosok

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)