

Hamburg – Blankenese

# Historische Altbauvilla mit einzigartigem Charme und Elbblick

CODICE OGGETTO: 24132031



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 173 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 184 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24132031
Superficie netta	ca. 173 m <sup>2</sup>
Vani	7
Camere da letto	3
Anno di costruzione	1899

Prezzo d'acquisto	1.250.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	384.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	17.08.2024	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas		



CODICE OGGETTO: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## La proprietà





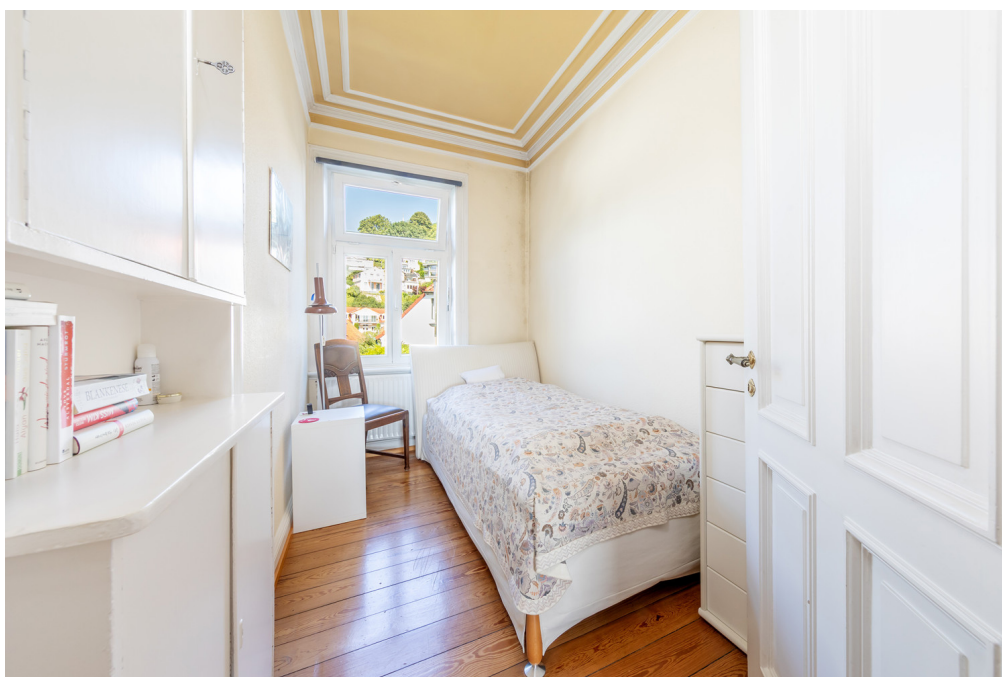
CODICE OGGETTO: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

## La proprietà



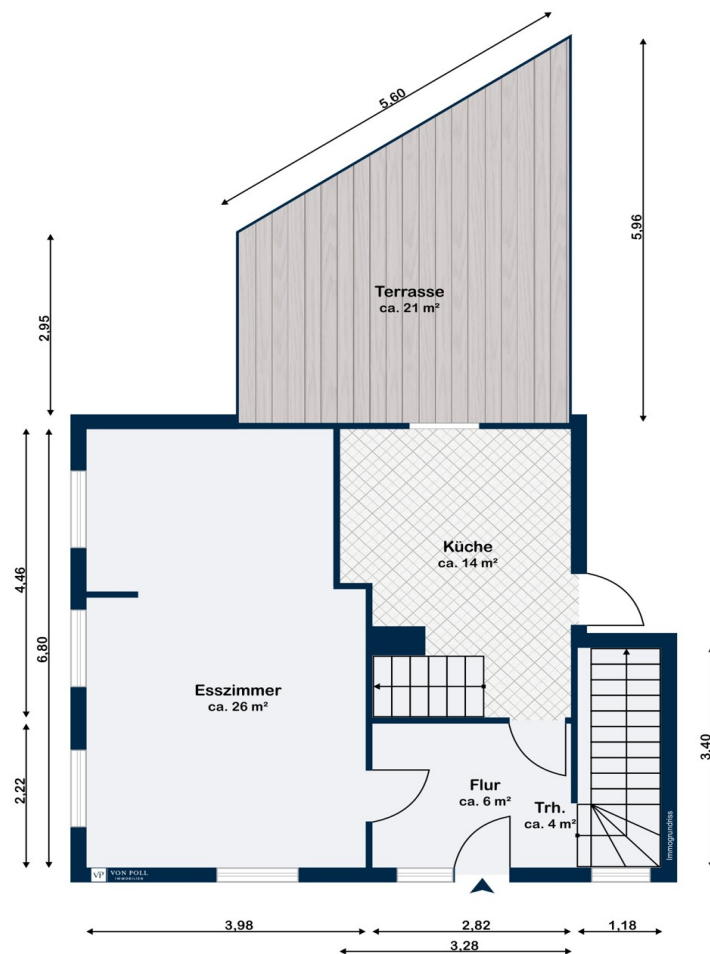
CODICE OGGETTO: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

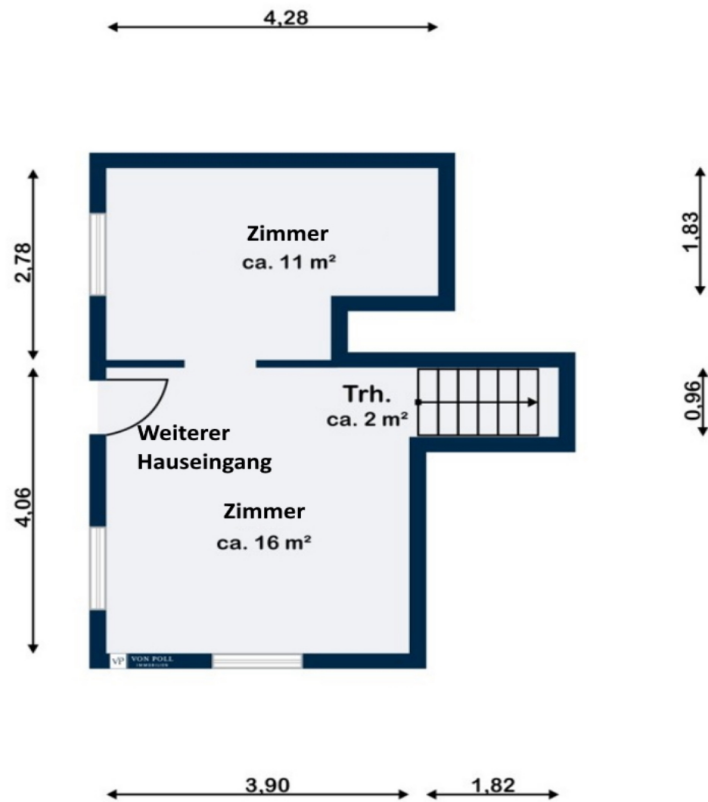
## La proprietà



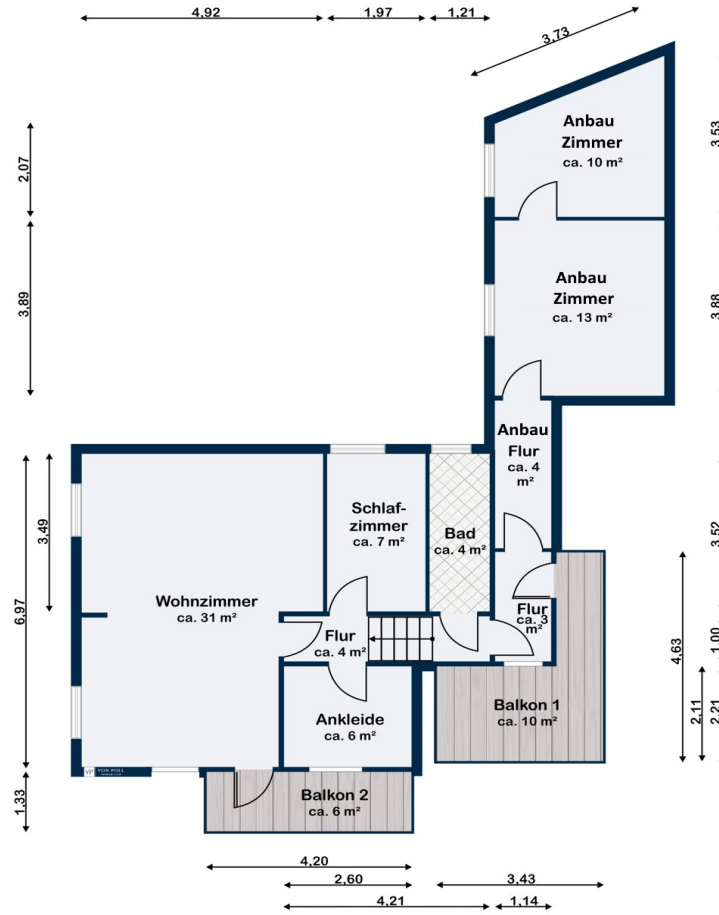
CODICE OGGETTO: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese

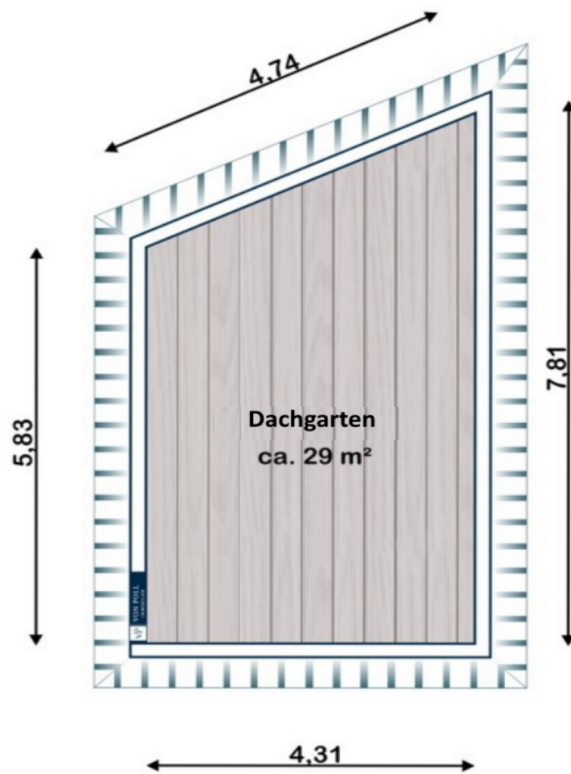
## Planimetrie











Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese**

## Una prima impressione

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!

**CODICE OGGETTO: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese**

## Tutto sulla posizione

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

**CODICE OGGETTO: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24132031 - 22587 Hamburg – Blankenese**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

---

Blankeneser Bahnhofstraße 50 Amburgo - Periferia dell'Elba  
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)