

Hamburg – Blankenese

# Komplett saniert und renoviert: Großes Familien-Reihenhaus unweit der Elbe!

CODICE OGGETTO: 2413223i

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.280.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 155 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 195 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 2413223i - 22587 Hamburg – Blankenese

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

CODICE OGGETTO: 2413223i - 22587 Hamburg – Blankenese

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	2413223i
Superficie netta	ca. 155 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1959
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.280.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 25 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 2413223i - 22587 Hamburg – Blankenese

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	62.25 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	07.07.2034	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1959

CODICE OGGETTO: 2413223i - 22587 Hamburg – Blankenese

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

*Secret Sale*

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

**CODICE OGGETTO: 2413223i - 22587 Hamburg – Blankenese**

## Una prima impressione

Dieses ruhig und grün gelegene Familien-Reihenhaus wurde 1959 in massiver Bauweise erbaut und von 2008 bis 2023 im Wert von fast einer halben Mio. Euro aufwändig saniert und renoviert: Komplett neuer Dachaufbau mit zwei großen Gauben, Außendämmung, Fenster, Bäder und Gäste-Toilette, Anbau vorne und hinten, Küche, Elektrik, Fußbodenheizung, Wasserleitungen, Heizung ... die Liste ließe sich endlos fortführen! Bei Interesse stellen wir Ihnen gern eine genaue Übersicht samt Kosten zur Verfügung. Das Entrée des Hauses in Form eines Windfangs ist superpraktisch als Garderobe und kleine "Dreckschleuse". Vom weiterführenden Flur geht die exotisch angehauchte Gäste-Toilette ab und weiter geht's in den großen Wohn- und Essbereich sowie die offene Küche. Durch die vielen Fenster und Terrassentüren kommt ganz viel Licht in dieses großzügig geschnittene Erdgeschoss herein, da bekommt man sofort gute Laune! Vom Essbereich (Anbau) gelangen Sie auf die große Holzterrasse und in den hübschen, kinderfreundlichen Südwestgarten. Im hinteren Bereich ist ein Zaun mit Gartentür, an dem eine Wallbox installiert ist. Der dazugehörige, eigene Stellplatz befindet sich hinter diesem Zaun. Wieder zurück im Haus führt eine massive Holzterrasse ins Dachgeschoss mit zwei hübschen Kinderzimmern (eines davon mit Balkon) und modernem Vollbad. Über eine weitere Holzterrasse nach oben gelangen Sie in das große Elternloft mit Bad en Suite und Home Office-Bereich. Ein Paradies zum Abschalten, in dem es sich aber auch fantastisch arbeiten lässt. Im Teilkeller ist ausreichend Fläche für einen Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner sowie die Heizung. Wenn Sie also das perfekte Haus in bester Lage für sich und Ihre Familie suchen und am liebsten nur noch streichen und einziehen möchten, freuen wir uns auf Ihren Besichtigungswunsch!

**CODICE OGGETTO: 2413223i - 22587 Hamburg – Blankenese**

## Tutto sulla posizione

Blankenese, einer der exklusivsten Stadtteile im Hamburger Westen und beliebte Wohngegend in den Elbvororten, verzaubert mit seinem idyllischen Charakter. Besonders das Blankeneser Treppenviertel mit seinen ehemaligen Kapitänshäusern, verwinkelten Wegen und Treppen sowie dem herrlichen Blick auf die Elbe ist zu jeder Jahreszeit ein wunderschöner Anblick. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere renommierte Schulen, darunter Grundschulen, Gymnasien und eine Stadtteilschule. Auch ein umfangreiches Sportangebot wie Golf, Tennis, Reiten, Polo oder Segeln steht zur Verfügung. Der nahegelegene Elbstrand sowie der Hessepark, Schinckels Park und Goßlers Park sind in ca. 15 Minuten zu Fuß zu erreichen und laden zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Im Blankeneser Ortskern finden Sie alles, was Sie für ein anspruchsvolles Leben benötigen: namhafte Einkaufsmöglichkeiten, kleine Geschäfte, Restaurants und Cafés sowie der vielseitige Blankeneser Wochenmarkt, der vier Mal in der Woche stattfindet. Auch das nahegelegene Elbe-Einkaufs-Zentrum (EEZ) bietet eine große Auswahl an Geschäften. Dank der guten Verkehrsanbindung, darunter Buslinien ab "Krähenhorst" oder "Björnsonweg" (beide ca. 6 Minuten zu Fuß entfernt), der S-Bahn ab Haltestelle „Blankenese“, Autobahn A7, Fernbahnhof Altona und Hafenfähre ab Anleger „Teufelsbrück“, ist die Innenstadt schnell zu erreichen. Auch entferntere Stadtteile sind dank zahlreicher Metrobuslinien gut angebunden. Zudem gibt es eine direkte Bus- und S-Bahnanbindung zum Hamburger Flughafen. Die Elbfähre ab Ableger "Blankenese" bietet eine einzigartige Möglichkeit, das Alte Land zur Kirsch- und Apfelblüte zu besuchen oder im Sommer direkt bis zu den Hamburger Landungsbrücken im Hafen zu fahren.

**CODICE OGGETTO: 2413223i - 22587 Hamburg – Blankenese**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 62.25 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 2413223i - 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)