Hamburg – Blankenese

Wohnen im Treppenviertel – mit kleinem Elbblick und Sonnenbalkon

Número de propiedad: 25132024

PRECIO DE COMPRA: 625.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 67 m^2 • **HABITACIONES:** 3

Número de propiedad: 25132024 - 22587 Hamburg – Blankenese

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25132024 - 22587 Hamburg – Blankenese

De un vistazo

Número de propiedad	25132024
Superficie habitable	ca. 67 m²
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1871

Precio de compra	625.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2017
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Características	Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25132024 - 22587 Hamburg – Blankenese

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	25.01.2030
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	249.30 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1871

Número de propiedad: 25132024 - 22587 Hamburg – Blankenese

La propiedad

Número de propiedad: 25132024 - 22587 Hamburg – Blankenese

La propiedad

Número de propiedad: 25132024 - 22587 Hamburg – Blankenese

La propiedad

Número de propiedad: 25132024 - 22587 Hamburg – Blankenese

La propiedad

Número de propiedad: 25132024 - 22587 Hamburg – Blankenese

La propiedad

Número de propiedad: 25132024 - 22587 Hamburg – Blankenese

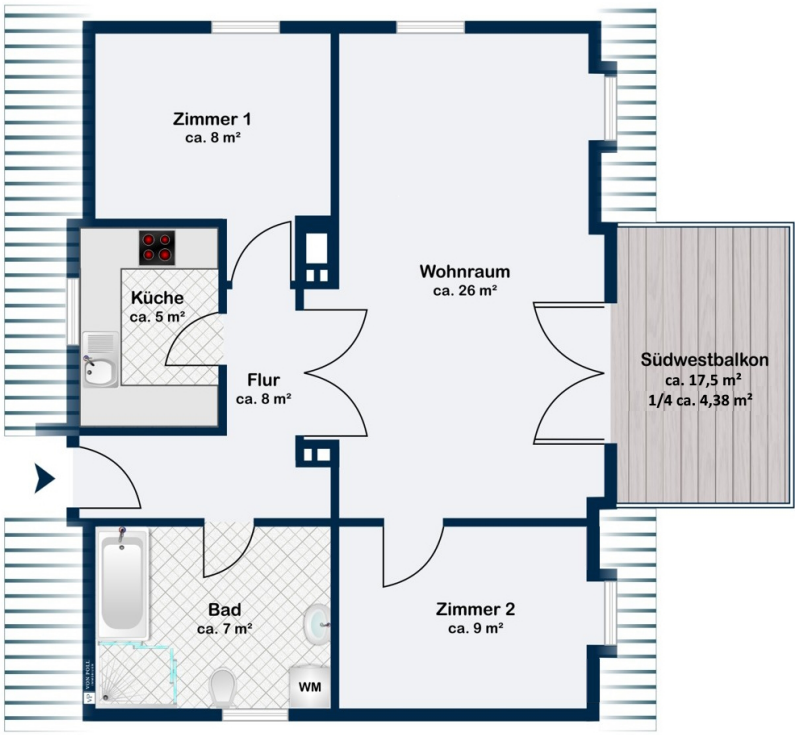
La propiedad

Número de propiedad: 25132024 - 22587 Hamburg – Blankenese

La propiedad

Número de propiedad: 25132024 - 22587 Hamburg – Blankenese

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25132024 - 22587 Hamburg – Blankenese

Una primera impresión

Inmitten des malerischen Treppenviertels von Hamburg-Blankenese, nur wenige Schritte vom Elbstrand entfernt, erwartet Sie diese modernisierte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in einem charmanten Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1871. Der Dachausbau erfolgte 1976, eine umfassende Modernisierung wurde 2017 durchgeführt – die perfekte Verbindung von historischem Flair und zeitgemäßem Wohnkomfort.

Auf rund 67 m² Wohnfläche bietet die Wohnung ein helles, offenes Raumgefühl mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, der direkt auf den großen Südwest-Balkon mit kleinem Elbblick führt. Zwei weitere Zimmer, eines davon ebenfalls mit Blick Richtung Elbe, bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Schlafzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer.

Das moderne Tageslichtbad ist ausgestattet mit einer bodentiefen Dusche sowie einer Badewanne. Die weiße Einbauküche mit Granit-Arbeitsplatte fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Etagenheizung, die zugleich die Warmwasserversorgung übernimmt. Weiße Einbauschränke im Flur bieten praktischen Stauraum.

Als Böden haben wir eine moderne Designer-Planke in den Wohnräumen, Bad und Küche sind mit hochwertigen, großformatigen Feinsteinzeugfliesen belegt.

Die Wohnung überzeugt zudem durch zahlreiche charmante Details. Die original erhaltenen Türen unterstreichen den historischen Charakter des Hauses und schaffen eine wohnliche Atmosphäre.

Das Haus ist mit einem durablen Kupferdach gedeckt und unterliegt trotz des Baujahres keinem Denkmalschutz.

Die Wohnung wird über eine Außentreppe am Haus erreicht. Diese befindet sich derzeit in einem sanierungsbedürftigen Zustand und muss entweder erneuert oder wieder instandgesetzt werden. Ein Kostenvoranschlag für eine neue Treppe liegt bereits vor.

Nur etwa 60 bis 80 Meter trennen Sie vom Elbstrand – eine Lage, die in Hamburg kaum zu übertreffen ist. Diese Wohnung vereint historischen Charme, modernen Wohnkomfort, ideal für alle, die das Besondere suchen.

Número de propiedad: 25132024 - 22587 Hamburg – Blankenese

Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich im bekannten Blankeneser Treppenviertel - fußläufig zum Strandweg mit seinem Elbufer (nur ca. 60-80 m Entfernung!) und umgeben von liebevoll sanierten Kapitäns- und Fischerhäuschen sowie prächtigen Villen und Mehrfamilienhäusern aus der Jahrhundertwende.

Dieses Viertel gehört zu den nachgefragtesten Lagen im Hamburger Westen. Von hier aus können Sie wunderschöne Ausblicke auf die Elbe sowie auf den Süllberg mit seinen prachtvollen Häusern genießen.

Im Blankeneser Ortskern wird Ihnen alles geboten, was Sie für ein anspruchsvolles Leben benötigen. Namhafte und hochwertige Einkaufsmöglichkeiten, kleinere Shops sowie verschiedene Restaurants und Cafés sorgen für eine ganz besondere Lebensqualität. Zusätzlich findet drei Mal in der Woche der vielseitige Blankeneser Wochenmarkt statt. Eine große Auswahl an Geschäften finden Sie im nahegelegenen Elbe-Einkaufs-Zentrum (EEZ).

Ein umfangreiches Sportangebot wie z.B. Golf, Tennis, Reiten, Polo oder Segeln steht in der näheren Umgebung zur Verfügung.

Die Innenstadt ist mit Buslinien und der S-Bahn ab Haltestelle Blankenese, zu der Sie die berühmte "Bergziege" (Bus) bringt, schnell zu erreichen. Gute Verkehrsanbindung bieten die Autobahn A7, der Fernbahnhof Altona und die Hafenfähre ab Anleger "Blankenese" oder, auch nicht weit entfernt, "Teufelsbrück".

Número de propiedad: 25132024 - 22587 Hamburg – Blankenese

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.1.2030.
Endenergiebedarf beträgt 249.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1871.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Número de propiedad: 25132024 - 22587 Hamburg – Blankenese

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

Blankeneser Bahnhofstraße 50, 22587 Hamburg
Tel.: +49 40 - 41 35 86 59 0
E-Mail: hamburg.elbvororte@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com