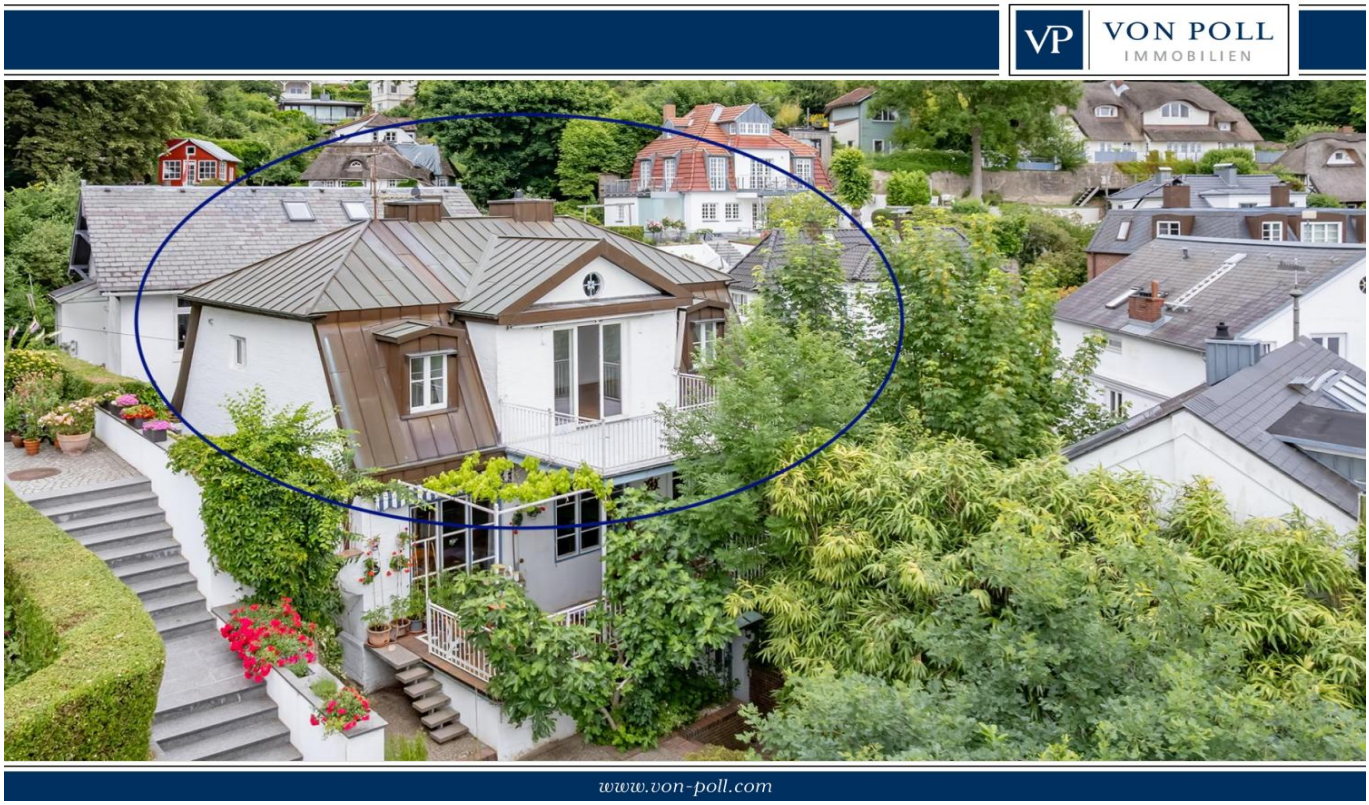
Hamburg – Blankenese

Wohnen im Treppenviertel – mit kleinem Elbblick und Sonnenbalkon

CODICE OGGETTO: 25132024



PREZZO D'ACQUISTO: 625.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 67 m² • **VANI:** 3

CODICE OGGETTO: 25132024 - 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: 25132024 - 22587 Hamburg – Blankenese

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25132024
Superficie netta	ca. 67 m²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1871

Prezzo d'acquisto	625.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2017
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25132024 - 22587 Hamburg – Blankenese

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	25.01.2030
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	249.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1871

CODICE OGGETTO: 25132024 - 22587 Hamburg – Blankenese

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25132024 - 22587 Hamburg – Blankenese

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25132024 - 22587 Hamburg – Blankenese

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25132024 - 22587 Hamburg – Blankenese

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25132024 - 22587 Hamburg – Blankenese

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25132024 - 22587 Hamburg – Blankenese

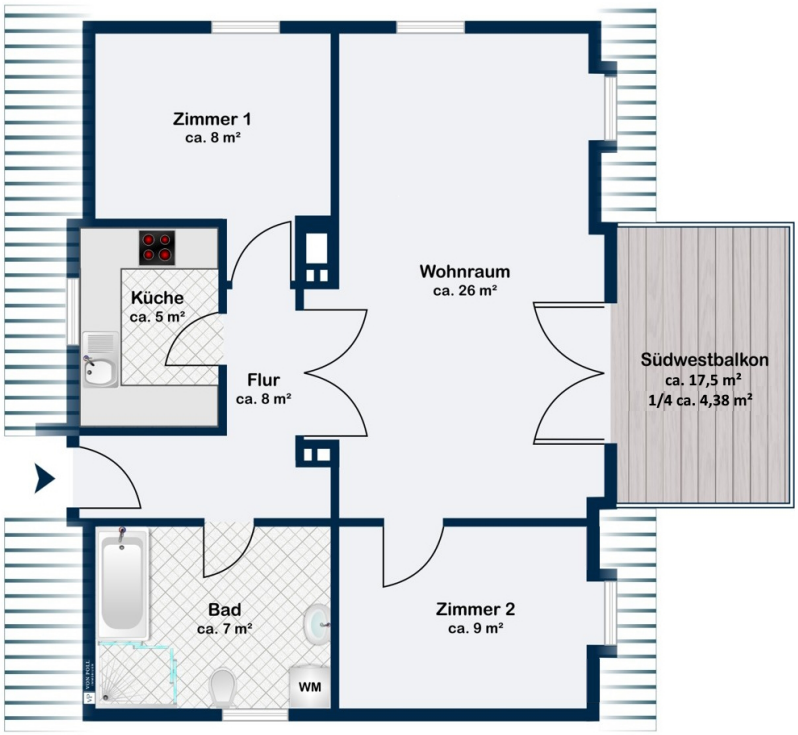
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25132024 - 22587 Hamburg – Blankenese

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25132024 - 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: 25132024 - 22587 Hamburg – Blankenese

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25132024 - 22587 Hamburg – Blankenese

Tutto sulla posizione

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".

CODICE OGGETTO: 25132024 - 22587 Hamburg – Blankenese

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25132024 - 22587 Hamburg – Blankenese

Partner di contatto

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

Janina Stuwe & Sandra Lundt

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com