Hamburg – Blankenese

5 Zimmer plus 3 wohnliche Räume: elegante Maisonette mit vollem Elbblick!

Property ID: 25132010

PURCHASE PRICE: 1.750.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 124,5 m^2 • ROOMS: 5

Property ID: 25132010 - 22587 Hamburg – Blankenese

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25132010 - 22587 Hamburg – Blankenese

At a glance

Property ID	25132010
Living Space	ca. 124,5 m²
Rooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1904

Purchase Price	1.750.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Usable Space	ca. 65 m²
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25132010 - 22587 Hamburg – Blankenese

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

Property ID: 25132010 - 22587 Hamburg – Blankenese

The property

Property ID: 25132010 - 22587 Hamburg – Blankenese

The property

Property ID: 25132010 - 22587 Hamburg – Blankenese

The property

Property ID: 25132010 - 22587 Hamburg – Blankenese

The property

Property ID: 25132010 - 22587 Hamburg – Blankenese

The property

Property ID: 25132010 - 22587 Hamburg – Blankenese

The property

Property ID: 25132010 - 22587 Hamburg – Blankenese

The property

Property ID: 25132010 - 22587 Hamburg – Blankenese

The property

Property ID: 25132010 - 22587 Hamburg – Blankenese

The property

Property ID: 25132010 - 22587 Hamburg – Blankenese

The property

Property ID: 25132010 - 22587 Hamburg – Blankenese

The property

Property ID: 25132010 - 22587 Hamburg – Blankenese

The property

Property ID: 25132010 - 22587 Hamburg – Blankenese

Floor plans

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25132010 - 22587 Hamburg – Blankenese

A first impression

Sie suchen eine exklusive Immobilie mit ausreichend Platz in ruhiger Lage, die zentral liegt und einen sensationellen Elbblick bietet? Dann haben Sie jetzt Ihre Traumwohnung gefunden!

Die hier angebotene Maisonette mit "Haus-in-Haus"-Feeling befindet sich in einer denkmalgeschützten Jugendstilvilla mit insgesamt drei Einheiten, die um 1904 erbaut und stetig instandgehalten wurde. So wurden in den letzten Jahren folgende Arbeiten durchgeführt:
2008: Vergrößerung des Terrassendecks mit einer Stahlkonstruktion sowie Neubelegung mit Teakholzdielen
2013: Treppenhausrenovierung
2013: Horizontalsperre, Abdichtung der Wandflächen sowie Perimeterdämmung in einem der Erdgeschoss-Zimmer zur Straße hin und dem Bad im Gartengeschoss
2017: Einbau eines sensorgesteuerten Rückschlagventils in der Waschküche
2018: Neuverlegung Regensielleitung, Erneuerung der Mischwasserleitung, Einbau eines Kontrollschachts
2021: Fassadenanstrich
In den 90er-Jahren erfolgte eine Modernisierung der Wohnung. Ursprünglich erhaltene zeitgenössische Stilelemente wurden aufbereitet und präsentieren sich in einem sehr guten Zustand. Ebenso wurden die Holzfenster, mit Ausnahme der Schiebetür zum Terrassendeck, erneuert.

Diese Maisonette erstreckt sich im Erdgeschoss auf ca. 125 m² Wohnfläche und im Gartenschoss auf ca. 53 m² wohnwirtschaftlich ausgebaute Nutzfläche sowie ca. 12 m² reine Nutzfläche.

Der großzügige Eingangsbereich führt Sie ins Herzstück der Wohnung, dem repräsentativen Wohn- und Essbereich, welcher mit einem Südwest-Terrassendeck versehen ist und einen sagenhaften Elbblick bietet. Wenn man im Essbereich zu Tische sitzt, präsentiert sich der Elbblick, im Sommer wie im Winter. So kann man beim gemütlichen Abendessen drinnen oder Mittagessen draußen auf dem Terrassendeck sitzend diese schöne Aussicht auf sich wirken lassen und Schiffe gucken. Die SieMatic Küche ist mit modernen elektrischen Geräten ausgestattet und besitzt einen feinen Landhaus-Charme.

Zudem befinden sich auf der Erdgeschoss-Ebene zwei weitere großzügig bemessene

Zimmer sowie ein Duschbad.

Besonders durchdacht ist der private Trakt in dieser wunderschönen Wohnung: Durch eine weiße, mit Sisal belegte Holztreppe vom "offiziellen" Bereich der Wohnung abgetrennt, befinden sich im Gartengeschoss ein Elbblick-Büro, ein Duschbad, ein Hauswirtschaftsraum, zwei Abstellräume sowie der Entspannungsbereich mit Ankleide, welcher ebenfalls einen wunderschönen Elbblick zu bieten hat. So lässt es sich ausnahmslos positiv in den Tag starten.

Die Gartennutzung am Gemeinschaftsgrundstück ist ein weiteres Highlight, das den „Haus-im Haus“ -Charakter widerspiegelt.

Besonders hervorzuheben sind der charmante Altbaucharakter, dank der zahlreichen, gut erhaltenen Stilelemente, die Großzügigkeit sowie das Grundstück, welches sich in drei verschiedene Ebenen aufteilt, und einen fantastischen Elbblick bis zum Naturschutzgebiet Neßsand bietet.

Lassen Sie sich inspirieren – wir freuen uns auf Ihren Besichtigungswunsch!

Property ID: 25132010 - 22587 Hamburg – Blankenese

Details of amenities

* Repräsentative Jugendstilvilla
* Original Pitchpine-Dielen & Eichen-Fischgrätparkett
* Imposanter Stuck
* Originale Holztüren, Zargen und Beschläge
* Hohe Hamburger Fußleisten
* Stilechte Schiebetüren
* Holzfenster mit abschließbaren Oliven
* Markise an der südlichen Fensterfront
* Einbauküche der Firma SieMatic
* Marmorbad en Suite im Gartengeschoss
* Südwest-Terrassendeck mit hochwertigem Teakholzdeck
* Gartennutzung
* uneingeschränkter Elbblick
* Waschküche, Fahrradkeller sowie Spitzboden gemeinschaftlich nutzbar
* “Haus-im Haus“ -Charakter

Property ID: 25132010 - 22587 Hamburg – Blankenese

All about the location

Die hier angebotene Wohnung befindet sich im renommierten Treppenviertel des Elbvororts Blankenese. Dieses Viertel gehört zu den edelsten und schönsten Lagen im Westen von Hamburg. Von hier aus können Sie atemberaubende Ausblicke auf die Elbe und die charmant eingebetteten Hanggrundstücke genießen.

Diese malerische Wohnlage besticht durch ihre Nähe zum Elbstrand und die einzigartigen, verwinkelten Gassen. Tatsächlich ist der Strand nur 160 Stufen entfernt – eine echte Rarität!

Der idyllische Charakter macht das Wohnen in diesem Stadtteil sehr attraktiv. Allein drei Gymnasien, zwei Grundschulen und drei Kindergärten sind fußläufig sowie mit dem Fahrrad in Kürze zu erreichen.

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

Zahlreiche Freizeitaktivitäten wie Polo, Golf, Tennis, Reiten oder Segeln, aber auch ein entspannter Kinoabend stehen Ihnen in der näheren Umgebung zur Verfügung.

Die Innenstadt ist mit Buslinien und der S-Bahn ab Haltestelle Blankenese schnell zu erreichen. Die „Bergziege“ hält ebenfalls fast unmittelbar vor der Haustür.

Eine gute Verkehrsanbindung bieten zudem die Autobahn A7, der Fernbahnhof Altona, die Hafenfähre ab Anleger Teufelsbrück sowie der Anleger Blankeneser, wo die Fähre Richtung Cranz und nach Finkenwerder fährt.

Property ID: 25132010 - 22587 Hamburg – Blankenese

Other information

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.

Property ID: 25132010 - 22587 Hamburg – Blankenese

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com