Hamburg – Blankenese

Mitten in Blankenese: 4 Zimmer, Stellplatz & zwei Balkone

Objektnummer: 25132014

KAUFPREIS: 750.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 99 m² • **ZIMMER:** 4

Objektnummer: 25132014 - 22587 Hamburg – Blankenese

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25132014 - 22587 Hamburg – Blankenese

Auf einen Blick

Objektnummer	25132014
Wohnfläche	ca. 99 m²
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	750.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25132014 - 22587 Hamburg – Blankenese

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	93.28 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.03.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 25132014 - 22587 Hamburg – Blankenese

Die Immobilie

Objektnummer: 25132014 - 22587 Hamburg – Blankenese

Die Immobilie

Objektnummer: 25132014 - 22587 Hamburg – Blankenese

Die Immobilie

Objektnummer: 25132014 - 22587 Hamburg – Blankenese

Die Immobilie

Objektnummer: 25132014 - 22587 Hamburg – Blankenese

Die Immobilie

Objektnummer: 25132014 - 22587 Hamburg – Blankenese

Die Immobilie

Objektnummer: 25132014 - 22587 Hamburg – Blankenese

Die Immobilie

Objektnummer: 25132014 - 22587 Hamburg – Blankenese

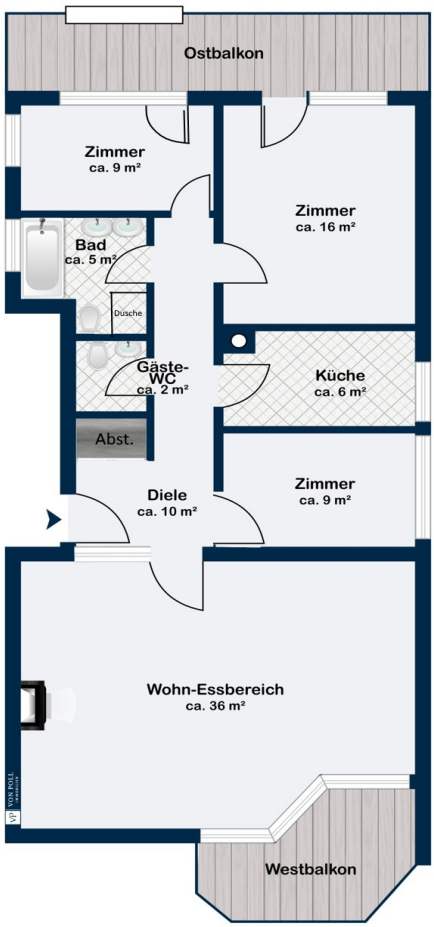
Die Immobilie

Objektnummer: 25132014 - 22587 Hamburg – Blankenese

Die Immobilie

Objektnummer: 25132014 - 22587 Hamburg – Blankenese

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25132014 - 22587 Hamburg – Blankenese

Ein erster Eindruck

Diese charmante Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten 3-Parteienhauses aus den 1980er Jahren liegt in absolut zentraler Lage von Blankenese – ruhig, grün und mit hervorragender fußläufiger Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Schulen und den ÖPNV.

Die Wohnung erstreckt sich über ca. 96?m² und besticht durch ihre helle, freundliche Atmosphäre – dank bodentiefer Fenster in nahezu allen Zimmern. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin bildet das Herzstück der Wohnung und schafft eine einladende und wohnliche Atmosphäre.

Zwei Balkone – einer zur Ostseite, einer nach Westen ausgerichtet – laden zum Verweilen ein und bieten je nach Tageszeit sonnige oder schattige Rückzugsorte.

Die Raumaufteilung ist durchdacht: Neben dem Wohn- und Essbereich stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. In den Schlaf- und Wohnräumen sorgen elektrische Rollläden für zusätzlichen Komfort und ermöglichen eine bequeme sowie flexible Lichtregulierung. Eine Küche, ein Tageslichtbad mit Dusche und Wanne sowie ein separates Gäste-WC runden das Raumangebot ab. Das direkt an die Küche angrenzende Zimmer eignet sich ideal, um die Küche bei Bedarf zu vergrößern und beispielsweise mit einem offenen Wohnkonzept zu verbinden.

Zur Wohnung gehört ein eigener Tiefgaragenstellplatz, der den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.
Ein Kellerraum bietet zudem praktischen Stauraum.

Die Ausstattung ist sehr gepflegt, entspricht in Teilen jedoch dem Stil der Bauzeit. Eine Modernisierung bietet die Chance, mit überschaubarem Aufwand neuen Glanz in die Wohnung zu bringen und sie an heutige Wohnansprüche anzupassen.

Diese Wohnung ist das ideale Zuhause für alle, die höchsten Komfort und Wohnqualität im Blankeneser Ortskern suchen. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese wunderschöne Wohnung persönlich zu präsentieren.

Objektnummer: 25132014 - 22587 Hamburg – Blankenese

Alles zum Standort

Die hier angebotene Wohnung befindet sich inmitten des Dorfkerns von Blankenese. Dieses Viertel gehört zu den edelsten und schönsten Lagen im Westen von Hamburg.

Diese besondere Wohnlage besticht durch ihre zentrale Lage sowie die Nähe zum Elbstrand.

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 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.

Objektnummer: 25132014 - 22587 Hamburg – Blankenese

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.3.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 93.28 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Objektnummer: 25132014 - 22587 Hamburg – Blankenese

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com