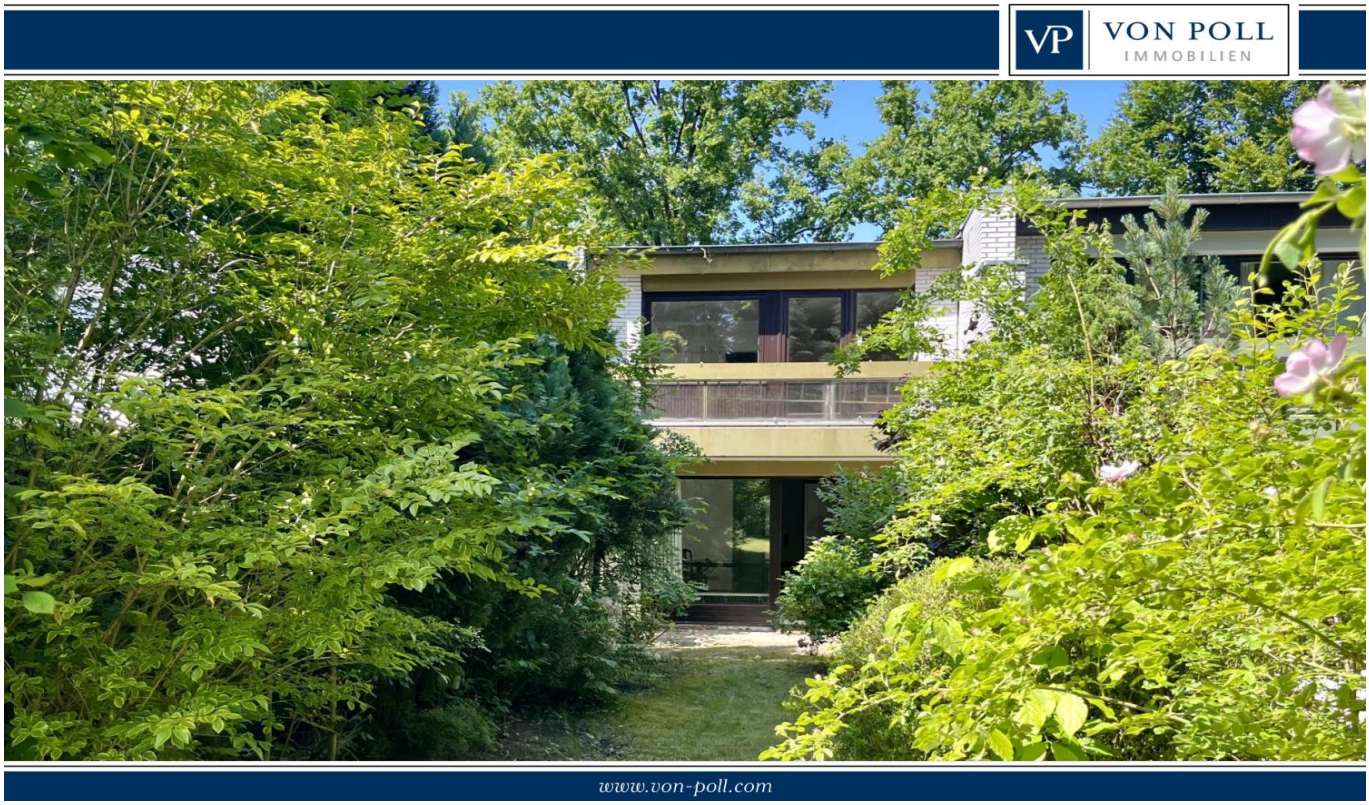
**Hamburg – Blankenese**

# Ihr Projekt in Bestlage – Reihenhaus mit sonnigem Garten, Balkon & Garage

***??????? ????????: 25132006***




**???? ??????: 590.000 EUR • ?????????: ca. 125 m$^2$ • ???????: 4 • ?????? ???: 227 m$^2$**

**??????? ????????: 25132006 - 22587 Hamburg – Blankenese**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 25132006 - 22587 Hamburg – Blankenese**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25132006 |
| ????????? | ca. 125 m² |
| ??????? | 4 |
| ????????? ??? ???????? | 3 |
| ???????? | 2 |
| ???? ?????????? | 1980 |
| ????? ?????????? | 1 x ?????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 590.000 EUR |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ?????????????????? ????? | ca. 56 m² |
| ?????? | ???????, WC ??????????, ?????, ???????? |

**??????? ????????: 25132006 - 22587 Hamburg – Blankenese**

# ??????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? |
| ???? ????????? | ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 23.03.2035 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ?????????????? ????????? | BEDARF |
| ?????? ?????? ????????? | 470.90 kWh/m²a |
| ????????? ?????????? ???????? | H |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 1980 |

**??????? ????????: 25132006 - 22587 Hamburg – Blankenese**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25132006 - 22587 Hamburg – Blankenese**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25132006 - 22587 Hamburg – Blankenese**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25132006 - 22587 Hamburg – Blankenese**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25132006 - 22587 Hamburg – Blankenese**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25132006 - 22587 Hamburg – Blankenese**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25132006 - 22587 Hamburg – Blankenese**

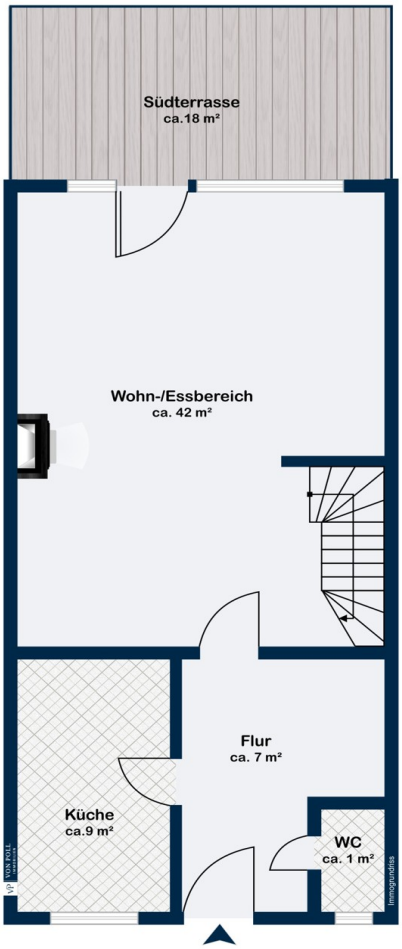
# ?? ???????

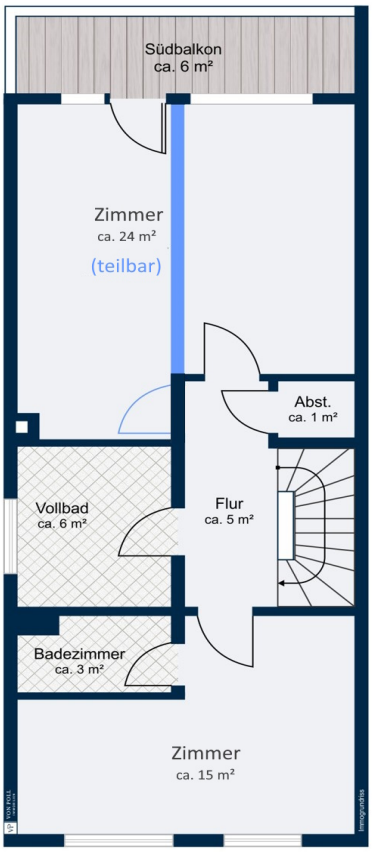
**??????? ????????: 25132006 - 22587 Hamburg – Blankenese**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25132006 - 22587 Hamburg – Blankenese**

# ??????




Südbalkon
ca. 6 m²
Zimmer
ca. 24 m²
(teilbar)
Abst.
ca. 1 m²
Vollbad
ca. 6 m²
Flur
ca. 5 m²
Badezimmer
ca. 3 m²
Zimmer
ca. 15 m²

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

**??????? ????????: 25132006 - 22587 Hamburg – Blankenese**

# ??? ????? ????????

Dieses charmante Reihenhaus im beliebten Stadtteil Blankenese bietet auf ca. 125 m² Wohnfläche viel Raum für Ihre individuellen Wohnideen. Es wurde 1980 erbaut und ist Teil einer kleinen, gepflegten Reihenhausanlage – umgeben von viel Grün und nur wenige Gehminuten vom Blankeneser Ortskern entfernt.

Das ideell geteilte Grundstück umfasst ca. 3.590 m² und gehört zu einer Wohnungseigentümergemeinschaft mit insgesamt 12 Einheiten. Diese verteilen sich auf drei Häuser im vorderen Bereich und neun weitere Häuser im hinteren Grundstücksteil. Das zum Verkauf stehende Haus liegt im vorderen Bereich und verfügt über ein Sondernutzungsrecht für eine Grundstücksfläche von ca. 227 m².

Der Zustand des Hauses ist sanierungsbedürftig, bietet jedoch eine hervorragende Basis für ein modernes Wohnkonzept nach Ihren Vorstellungen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine großzügige Diele mit Platz für eine Garderobe. Ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden. Die Küche grenzt direkt an den Essbereich. Eine Öffnung der Wand könnte hier für ein modernes, offenes Raumgefühl sorgen. Das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer verfügt über einen gemütlichen Kamin und bietet direkten Zugang zum sonnigen Garten mit Süd-Ausrichtung – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Im Obergeschoss stehen derzeit zwei sehr großzügige Schlafzimmer zur Verfügung. Es lassen sich problemlos drei Schlafzimmer realisieren durch den Einzug einer Wand. Zudem gibt es zwei Bäder und einen Balkon mit Blick in den Garten – ein echtes Highlight für erholsame Momente.

Ein großes Plus ist der ca. 56 m² große Keller mit angenehmer Deckenhöhe – perfekt als Stauraum oder für kreative Nutzungsmöglichkeiten. Zusätzlich bietet die grüne Gemeinschaftsfläche mit Spielplatz ein familienfreundliches Umfeld. Ein eigener Garagenstellplatz sorgt für komfortables Parken.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und gestalten Sie Ihr Traumhaus in einer der begehrtesten Lagen Hamburgs!

**??????? ????????: 25132006 - 22587 Hamburg – Blankenese**

# ??? ??? ??? ??????????

Blankenese zählt zu den exklusivsten Stadtteilen im Hamburger Westen und gehört zu den begehrtesten Wohngegenden der Elbvororte. Der idyllische Charakter macht das Wohnen in diesem Stadtteil besonders attraktiv.

Der Blankeneser Ortskern ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet alles, was für ein anspruchsvolles Leben erforderlich ist. Hochwertige Einkaufsmöglichkeiten, kleine Boutiquen sowie eine Vielzahl an Restaurants und Cafés sorgen für eine besondere Lebensqualität. Zusätzlich findet viermal wöchentlich der vielseitige Blankeneser Wochenmarkt statt. Eine große Auswahl an Geschäften gibt es zudem im nahegelegenen Elbe-Einkaufszentrum.

Die Umgebung bietet zahlreiche Sportmöglichkeiten, darunter Golf, Tennis, Reiten, Polo und Segeln. Der nahegelegene Elbstrand sowie der Goßlers Park (nur 250 Meter entfernt), der Hessepark und der Schinckels Park sind schnell erreichbar und laden zu erholsamen Spaziergängen und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Die besten Schulen, darunter mehrere Grundschulen, Gymnasien sowie eine Stadtteilschule, befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Marion-Dönhoff-Gymnasium ist in nur drei Gehminuten erreichbar.

Die Innenstadt ist mit der S-Bahn ab der Haltestelle „Blankenese“ schnell zu erreichen. Zahlreiche Metrobuslinien verbinden den Stadtteil auch mit weiter entfernten Gegenden. Zudem gibt es eine direkte S-Bahnanbindung an den Hamburger Flughafen. Eine gute Verkehrsanbindung bieten außerdem die Autobahn A7, der Fernbahnhof Altona sowie die Hafenfähre ab dem Anleger „Teufelsbrück“.

**??????? ????????: 25132006 - 22587 Hamburg – Blankenese**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 470.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

**??????? ????????: 25132006 - 22587 Hamburg – Blankenese**

# ??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

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

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com