

Hamburg – Blankenese

# Hier lässt es sich leben! Lotsenhaus mit Elbblick im Treppenviertel

Número de propiedad: 24132007



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 1.400.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 119 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 148 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24132007 - 22587 Hamburg – Blankenese

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

Número de propiedad: 24132007 - 22587 Hamburg – Blankenese

## De un vistazo

Número de propiedad	24132007
Superficie habitable	ca. 119 m <sup>2</sup>
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1856
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	1.400.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24132007 - 22587 Hamburg – Blankenese

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	394.50 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	10.04.2034	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24132007 - 22587 Hamburg – Blankenese

## La propiedad



Número de propiedad: 24132007 - 22587 Hamburg – Blankenese

## La propiedad



Número de propiedad: 24132007 - 22587 Hamburg – Blankenese

## La propiedad



Número de propiedad: 24132007 - 22587 Hamburg – Blankenese

## La propiedad





Número de propiedad: 24132007 - 22587 Hamburg – Blankenese

## La propiedad



Número de propiedad: 24132007 - 22587 Hamburg – Blankenese

## La propiedad



Número de propiedad: 24132007 - 22587 Hamburg – Blankenese

## La propiedad



Número de propiedad: 24132007 - 22587 Hamburg – Blankenese

## La propiedad



Número de propiedad: 24132007 - 22587 Hamburg – Blankenese

## La propiedad



Número de propiedad: 24132007 - 22587 Hamburg – Blankenese

## La propiedad



Número de propiedad: 24132007 - 22587 Hamburg – Blankenese

## Una primera impresión

Eine außergewöhnliche Gelegenheit offenbart sich mit diesem Lotsenhaus im begehrten Blankeneser Treppenviertel! Das freistehende Haus besticht durch seine idyllische Lage und den sensationellen Blick auf die Elbe. Das Haus wurde ca. im Jahr 1856 erbaut und erstreckt sich über eine Grundstücksfläche von ca. 148 m<sup>2</sup>. Mit einer Wohnfläche von ca. 119 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen, bietet es ausreichend Platz für individuelle Wohnideen. Der Eingangsbereich führt unmittelbar in das Herzstück des Hauses: den gemütlichen Wohn- und Essbereich. Dieser ist mit einem Dielenboden ausgestattet und gewährt einen atemberaubenden Blick auf die Elbe – ein Anblick, der zu jeder Jahreszeit fasziniert. Ein Kaminanschluss ist ebenfalls vorhanden. Die angrenzende Küche verfügt über eine einladende "Klößschnacktür". Von hier aus gelangen Sie zu einem teilüberdachten Hausumlauf und in den kleinen, aber feinen Vorgarten. Im Erdgeschoss besteht zudem die Möglichkeit, ein Duschbad zu installieren. Hier wurden bereits die ersten Vorkehrungen getroffen. Über eine Echtholzterasse gelangen Sie in das Obergeschoss. Dieses beherbergt drei gemütliche Schlafzimmer und ein Badezimmer. Auch hier haben Sie aus fast allen Räumen einen tollen Blick auf die Elbe. Eines der Highlights des Hauses sind die zwei Süd-West Balkone, die entlang der Elbseite des Hauses verlaufen und die Möglichkeit bieten, sie zu einem großen Bereich zu verbinden. Für zusätzlichen Wohnkomfort verfügt das Haus über einen Keller, einen Spitzboden sowie einen Wintergarten. Ein Garagenstellplatz könnte ggfs. angemietet werden. Sprechen Sie uns hierzu gerne an. Obwohl das Haus bewohnbar ist, bedarf es einer Renovierung, um sein volles Potenzial zu entfalten. Diese Renovierungsarbeiten bieten die Möglichkeit, das Haus nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Entdecken Sie das Potenzial dieses bezaubernden Hauses und gestalten Sie Ihren Traum vom Leben an der Elbe! Wir freuen uns auf Ihren Besichtigungswunsch!

Número de propiedad: 24132007 - 22587 Hamburg – Blankenese

## Todo sobre la ubicación

Das hier angebotene Einfamilienhaus 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. Die malerische Wohnlage besticht durch ihre Nähe zum Elbstrand und die einzigartigen, verwinkelten Gassen. Der idyllische Charakter macht das Wohnen in diesem Stadtteil sehr attraktiv. 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.



Número de propiedad: 24132007 - 22587 Hamburg – Blankenese

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 394.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1856. 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.

Número de propiedad: 24132007 - 22587 Hamburg – Blankenese

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

---

Blankeneser Bahnhofstraße 50 Hamburgo - Suburbios del Elba

E-Mail: [hamburg.elbvororte@von-poll.com](mailto:hamburg.elbvororte@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)