

Hamburg – Blankenese

# Faszinierende Villa mit schönstem Elbblick!

CODICE OGGETTO: 23132010o

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

PREZZO D'ACQUISTO: 2.500.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 211 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 338 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 23132010o - 22587 Hamburg – Blankenese**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23132010o - 22587 Hamburg – Blankenese

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23132010o	Prezzo d'acquisto	2.500.000 EUR
Superficie netta	ca. 211 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4.5	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 81 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1911	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 23132010o - 22587 Hamburg – Blankenese

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	128.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.09.2032	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 23132010o - 22587 Hamburg – Blankenese

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

*Secret Sale*

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

**CODICE OGGETTO: 23132010o - 22587 Hamburg – Blankenese**

## Una prima impressione

Wenn eine Immobilie das Prädikat "Understatement" verdient, dann ist es diese bezaubernde Elbblick-Villa im schönsten Treppenviertel! Versteckt gelegen, entfaltet sie ihre ganze Pracht zur Elbe hin und bietet Ihnen einen Blick "to die for" von einer Südterrasse, einem Südbalkon sowie zwei Südgärten über die Nachbarvillen, zum neuen Leuchtfeuer und natürlich aufs Wasser. Am Grundriss könnte eventuell noch etwas verändert werden, um ein drittes Schlafzimmer zu schaffen. Wenn Sie offene Küchen lieben, lässt sich auch das einrichten, denn die Wand vom Esszimmer zur Küche ist nicht tragend. Weitere schöne und auch wichtige Details sind der gemütliche Kaminofen, die hochwertigen Fenster und Terrassentüren mit Einbruchshemmung, die Alarmanlage, die große Markise über der Erdgeschoss-Terrasse, die Einblasdämmung des zweischaligen Mauerwerks sowie die Generalsanierung vor ca. 12 Jahren. Auch das Bollwerk ist in einer guten Verfassung. Sie sehen, diese wunderschöne Altbau-Villa ist perfekt für eine Familie mit Kindern, aber auch zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach ideal. Und das mit fantastischem Elbblick aus fast allen Räumen! Da es noch viel mehr zu entdecken gibt, freuen wir uns auf Ihren baldigen Besichtigungswunsch!

**CODICE OGGETTO: 23132010o - 22587 Hamburg – Blankenese**

## Tutto sulla posizione

Die hier angebotene Villa 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. 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.

**CODICE OGGETTO: 23132010o - 22587 Hamburg – Blankenese**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 128.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1911. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 23132010o - 22587 Hamburg – Blankenese**

## Partner di contatto

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

Janina Stuwe & Sandra Lundt

---

Blankeneser Bahnhofstraße 50 Amburgo - Periferia dell'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)