

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Hamburg

**Provisionsfrei - Toplage in Blankenese - ruhig, grün,  
modernisiert**



Objekt-Nr. OM-399997

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **658.000 €**

Ansprechpartner:  
Friedrich

22587 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

|                       |                   |                   |                |
|-----------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| Baujahr               | 1967              | Zustand           | modernisiert   |
| Etagen                | 2                 | Schlafzimmer      | 1              |
| Zimmer                | 4,00              | Badezimmer        | 1              |
| Wohnfläche            | 89,00 m²          | Etage             | 2. OG          |
| Energieträger         | Gas               | Tiefgaragenplätze | 1              |
| Preis Garage/Stellpl. | 19.800 €          | Heizung           | Zentralheizung |
| Übernahme             | Nach Vereinbarung |                   |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helle, ruhige Wohnung in grüner Umgebung

Hamburg Blankenese

mit guter Verkehrsanbindung

Gepflegter modernisierter Zustand

Moderne helle Ausstattung

ca. 89 qm

4 Zimmer (2 große + 2 kleine)

Garagen-Stellplatz

Dachgeschoss (2. OG), schöner Blick aus jedem Fenster

Loggia: Süd-West, Blick auf Bäume & Sonnenuntergang, Privatsphäre

Badezimmer: Badewanne & große Duschkabine, Fenster, weiße Wandfliesen

Küche: Helle Einbauküche mit großem Induktionskochfeld, Backofen in Augenhöhe, Geschirrspülmaschine, Waschmaschine, 2 Fenster mit Sonnenuntergangsblick

Bodenbelag: Helle Holzdielen im Flur und in 4 Zimmern, Bodenfliesen in Holzoptik in Küche und Bad (anthrazit/taupe)

Türen und Fenster: Weiß gestrichen

Keller (ca. 14 qm) mit Fenster, Gemeinschafts-Waschkeller mit Trockenraum

Baujahr 1967

neue Gasheizungsanlage (seit 2023) mit hydraulischem Abgleich

Einzug ab 01.12.2025 oder nach Absprache

## Ausstattung

Gepflegter modernisierter Zustand

Moderne helle Ausstattung:

Badezimmer: Badewanne & große Duschkabine, großes Fenster, weiße Wandfliesen

Küche: Helle Einbauküche mit großem Induktionskochfeld, Backofen in Augenhöhe, Geschirrspülmaschine, Waschmaschine, 2 Fenster mit Sonnenuntergangsblick

Bodenbelag: Helle Holzdielen im Flur und in 4 Zimmern, Bodenfliesen in Holzoptik in Küche und Bad (anthrazit/taupe)

Türen und Fenster: Weiß gestrichen

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Toplage in Blankenese: Die weiße Perle an der Elbe.

Ruhig & Grün. Natur und Ortskern fußläufig erreichbar,

hohe Lebensqualität.

Die Wohnung befindet sich in Hamburg Blankenese - einem sehr beliebten naturnahen Stadtteil in unmittelbarer Nähe zur Elbe.

Der Elbstrand, Parkanlagen mit weitläufigen Wiesen und altem Baumbestand laden zu erholsamen Spaziergängen ein.

Das historische Treppenviertel rund um den Süllberg mit einem skandinavisch-mediterranen Flair, herrlichen Ausblick auf die Elbe und

ihre Uferlandschaften weckt Urlaubsgefühle.

Die Wohnstruktur bietet eine entspannte Wohnatmosphäre und mit hohem Freizeitwert. Sehr gute Verkehrsverbindungen, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Apotheken, Arztpraxen, Schulen, Kindergärten sind fußläufig schnell erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich in nur ca. 3 Min. Fußweg, die S-Bahn Blankenese in nur 10 Min. Fußweg. In etwa 30 Min. gelangen Sie mit der

S-Bahn ohne Umstieg in die Hamburger City.

Für Naturliebhaber bietet auch der nahegelegene Forst Klövensteen ein großes Waldgebiet mit Wildgehege, Reitwegen und Radstrecken Möglichkeiten zur Erholung und Bewegung.

Der renommierte Golfclub Falkenstein, einer der schönsten Golfanlagen Norddeutschlands, ist in nur 8 Min. mit dem Auto erreichbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 167,20 kWh/(m²a)  |
| Energieeffizienzklasse | E                 |

## Exposé - Galerie



Loggia Weitblick in Park-Garte



# Exposé - Galerie



Loggia - Stühle



Flur - Blick zur Küche



Flur - Blick zur Eingangstür



# Exposé - Galerie



Küche - Gesamteindruck



Küche - Kochzeile

# Exposé - Galerie



Küche - Tisch und 2. Fenster



Bad - Badewanne und Fenster



Bad - WC-Blick zu Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Bad - Dusche



Schlafzimmer - 2 Fenster



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer - Fenster Schräge

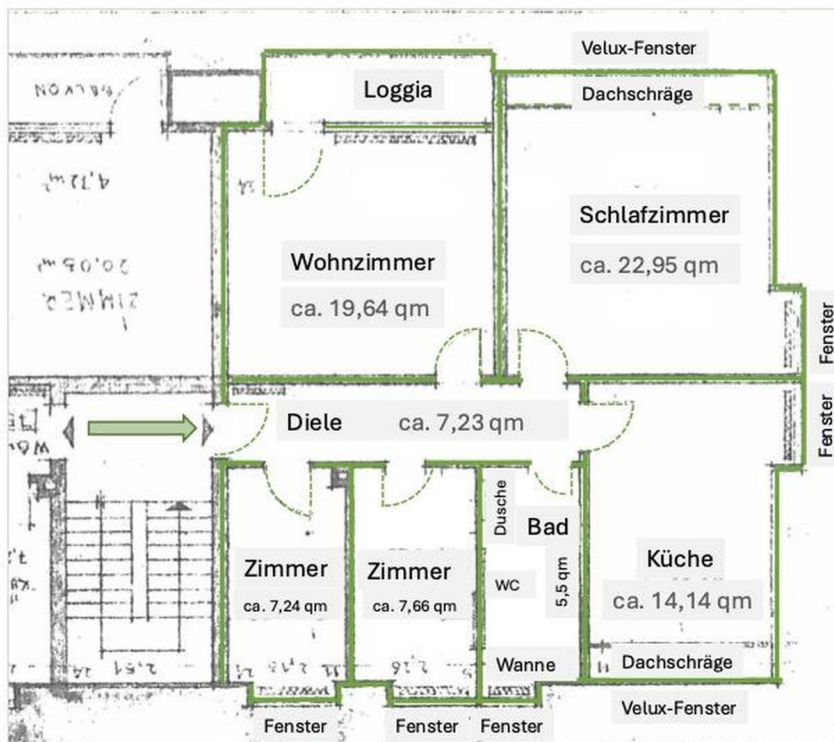


Wohnzimmer, Tür zur Loggia

# Exposé - Galerie



Kleines Zimmer - von 2



Grundriss

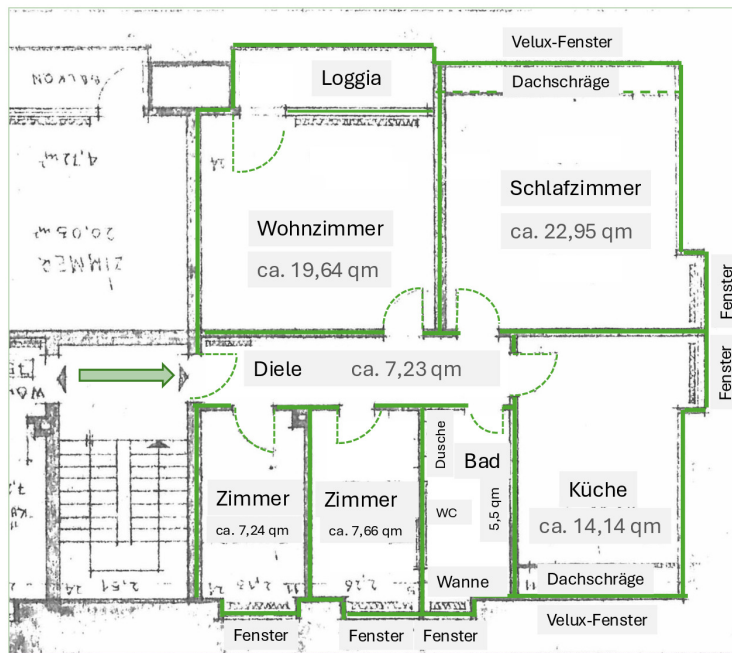
## Grundriss

Nachgezeichnet mit  
aktueller  
Zimmereinteilung

Ursprüngliche Version  
s. nächste Seite



# Exposé - Grundrisse

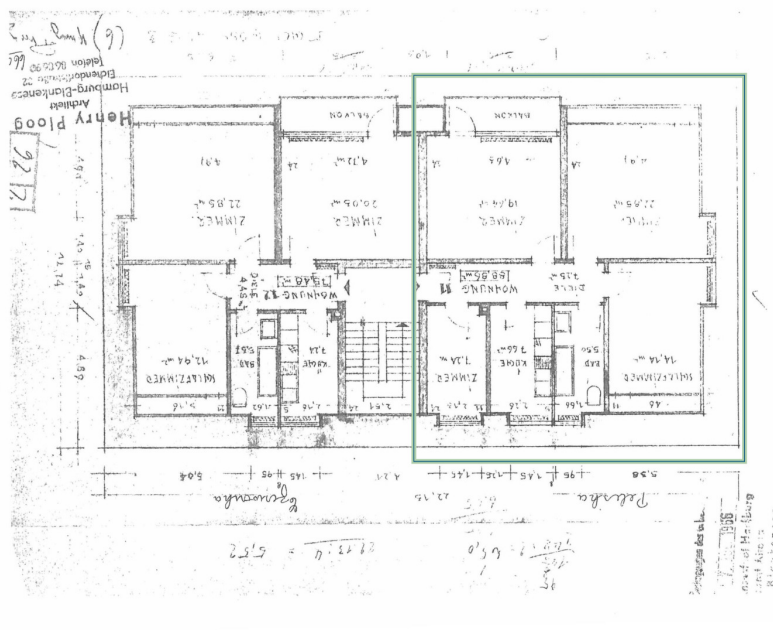


Grundriss

Nachgezeichnet mit  
aktueller  
Zimmereinteilung

Ursprüngliche Version  
s. nächste Seite

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

Original

Nachgezeichnete  
aktuelle Version  
s. vorherige Seite



# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé Wohnung Blankenese



# Exposé

ohne Makler  
ohne Courtage

- Helle, ruhige Wohnung in grüner Umgebung
- Hamburg Blankenese
- mit guter Verkehrsanbindung
- Gepflegter modernisierter Zustand
- Moderne helle Ausstattung
  
- **Verkäuferin:** E. Friedrich
- Tel. 0160 – 84 29 714

# Lage

**Toplage in Blankenese:** Die weiße Perle an der Elbe.  
Ruhig & Grün. Natur und Ortskern fußläufig erreichbar,  
hohe Lebensqualität.

Die Wohnung befindet sich in Hamburg Blankenese - einem  
**sehr beliebten naturnahen Stadtteil in unmittelbarer Nähe zur Elbe.**  
Der Elbstrand, Parkanlagen mit weitläufigen Wiesen und altem  
Baumbestand laden zu erholsamen Spaziergängen ein.  
Das historische Treppenviertel rund um den Süllberg mit einem  
skandinavisch-mediterranen Flair, herrlichen Ausblick auf die Elbe und  
ihre Uferlandschaften weckt Urlaubsgefühle.

Die Wohnstruktur bietet eine **entspannte Wohnatmosphäre** mit hohem  
Freizeitwert. **Sehr gute Verkehrsverbindungen**, Einkaufsmöglichkeiten,  
Gastronomie, Apotheken, Arztpraxen, Schulen, Kindergärten sind fußläufig  
schnell erreichbar.

Eine Bushaltestelle befindet sich in nur ca. 3 Min. Fußweg, die S-Bahn  
Blankenese in nur 10 Min. Fußweg. In etwa 30 Min. gelangen Sie mit der  
S-Bahn ohne Umstieg in die Hamburger City.

Für Naturliebhaber bietet auch der nahegelegene Forst Klövensteen ein  
großes Waldgebiet mit Wildgehege, Reitwegen und Radstrecken  
Möglichkeiten zur Erholung und Bewegung.  
Der renommierte Golfclub Falkenstein, einer der schönsten Golfanlagen  
Norddeutschlands, ist in nur 8 Min. mit dem Auto erreichbar.

## Blankenese

Einer der  
schönsten Stadtteile  
Hamburgs  
an der Elbe



# Eckdaten

- ca. 89 qm
- 4 Zimmer (2 große + 2 kleine)
- Garagen-Stellplatz
- Dachgeschoss (2. OG), schöner Blick aus jedem Fenster
- Loggia: Süd-West, Blick auf Bäume & Sonnenuntergang, Privatsphäre
- Badezimmer: Badewanne & große Duschkabine, großes Fenster, weiße Wandfliesen
- Küche: Helle Einbauküche mit großem Induktionskochfeld, Backofen in Augenhöhe, Geschirrspülmaschine, Waschmaschine, 2 Fenster mit Sonnenuntergangsblick
- Bodenbelag: Helle Holzdielen im Flur und in 4 Zimmern. Bodenfliesen in Holzoptik in Küche und Bad (anthrazit/taupe)
- Türen und Fenster: Weiß gestrichen
- Keller (ca. 14 qm) mit Fenster, Gemeinschafts-Waschkeller mit Trockenraum
- Baujahr 1967
- neue Gasheizungsanlage (seit 2023) mit hydraulischem Abgleich
- Einzug ab 01.04.2026 oder nach Absprache

**Ohne Makler**

**Ohne Courtage**

○ 658.000,- €

○ Garagen-Stellplatz:  
19.800,- €



# Haus von beiden Seiten



Nur  
6 Wohnungen  
im Haus

Von einer parkähnlichen  
Gartenanlage umgeben





ca. 7 qm



Flur mit Blick  
in die Küche





Flur mit Blick  
auf die  
Eingangstür

ca. 7 qm





Loggia  
überdacht

Blick in die  
Gartenanlage

Ruhe und  
Privatsphäre

Auch  
bei Regen  
trocken & gemütlich





- großes Induktionskochfeld
- Backofen in Augenhöhe
- Geschirrspülmaschine
- Waschmaschine
- Kühlschrank



- 2 Fenster
- Blick ins Grüne
- mit Sonnenuntergang

- Kochen
- Essen
- Feiern



# Wohnküche

ca. 14 qm



ca. 5,5 qm



# Badezimmer mit

- Badewanne
- Dusche
- Fenster
- Morgensonne

Bodenfliesen  
in  
Holzoptik

# Bad

mit Blick zum  
Schlafzimmer

ca. 5,5 qm

Bodenfliesen  
in  
Holzoptik





# Dusche im Badezimmer

Große  
Duschkabine  
mit Tür



# Schlafzimmer

ca. 23 qm



Ruhe  
Erholung

- 2 Fenster
- zur Gartenseite
- Blick ins Grüne



# Wohnzimmer

ca. 20 qm



- Zugang zur Loggia
- Zur Gartenseite
- Blick ins Grüne

Ruhe  
Erholung



## 2 Kleine Zimmer

ca. 7,66 & 7,24 qm

○ Büro

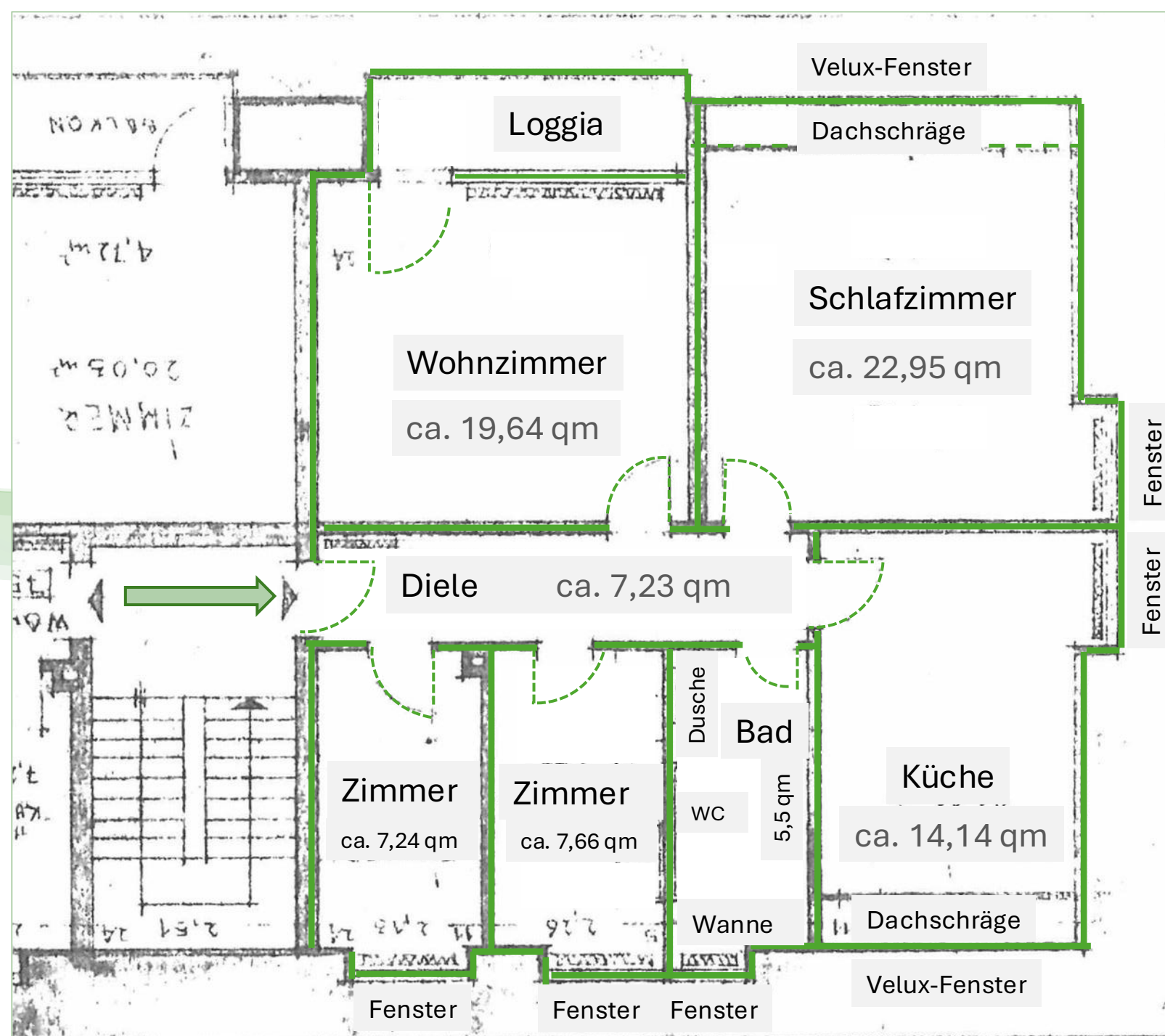
oder

○ Kinderzimmer



Ostseite

- Blick auf Bäume und Einfamilienhäuser



# Grundriss

Nachgezeichnet mit  
aktueller  
Zimmerrautteilung

Ursprüngliche Version  
s. nächste Seite

Ursprüngliche Version  
s. nächste Seite

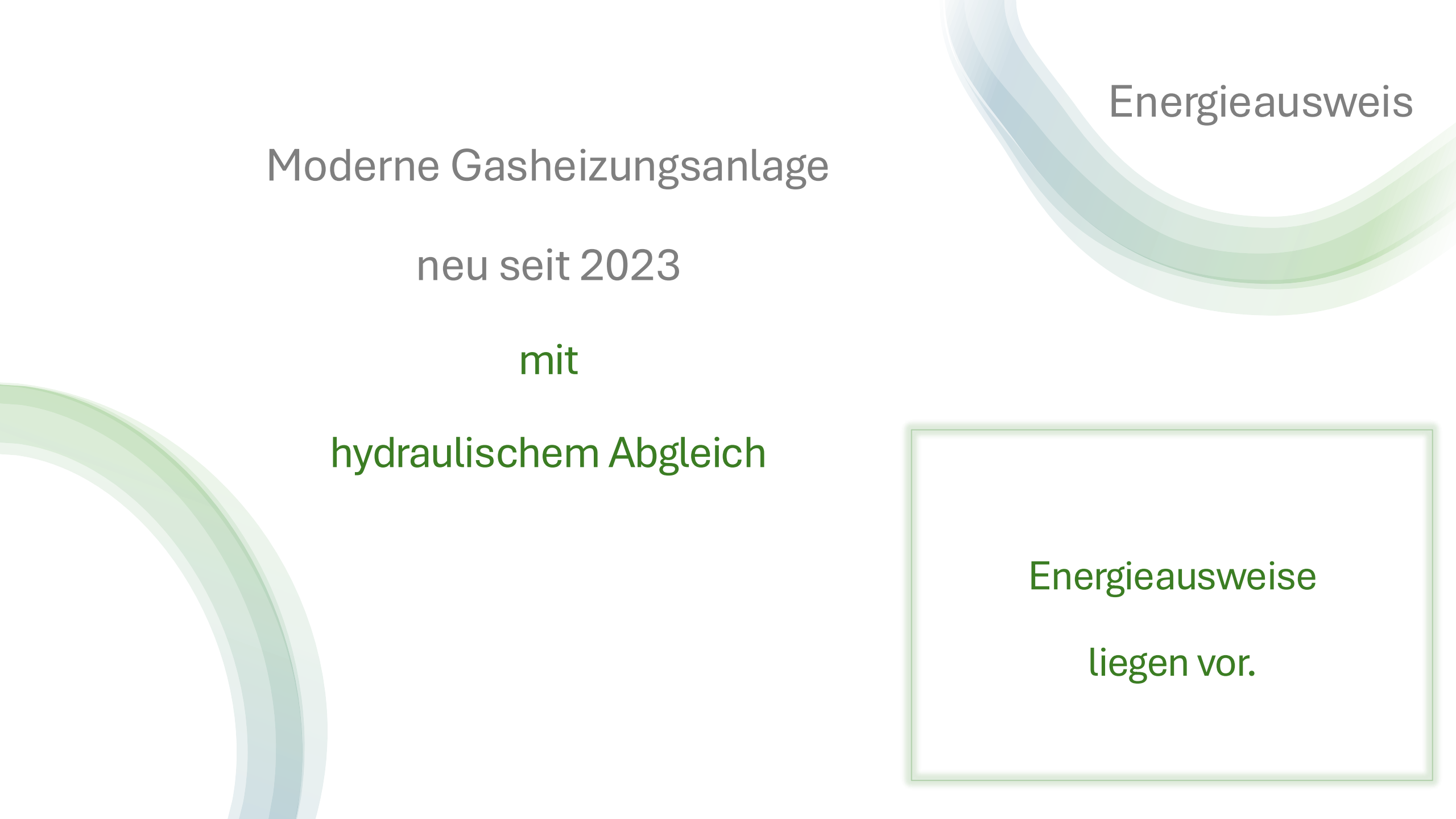


[illegible]

# Original

Nachgezeichnete  
aktuelle Version  
s. vorherige Seite





Moderne Gasheizungsanlage

neu seit 2023

mit

hydraulischem Abgleich

Energieausweis

Energieausweise

liegen vor.