

Exposé

Souterrainwohnung in Hamburg

Gartenetage Loft-Charakter - 58qm, 2 Zi - Blankeneser Treppenviertel Elbblick



Objekt-Nr. **OM-411531**

Souterrainwohnung

Verkauf: **595.000 €**

Grube 4
22587 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	58,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	1,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zwischen den verwinkelten Wegen des Blankeneser Treppenviertels liegt im Gartengeschoss eines kleinen Mehrfamilienhauses aus der Zeit um 1910 diese 2-Zimmer-Wohnung – ein Ort, der sich trotz seiner kompakten Größe erstaunlich großzügig und wunderbar durchdacht anfühlt. Das Haus umfasst nur fünf Wohneinheiten, was ihm einen fast privaten Charakter verleiht.

Die Wohnung wurde 2023 vollständig erneuert: Elektrik, Sanitär, Oberflächen – alles wurde mit ruhiger Hand geplant und umgesetzt. Schon beim Betreten wirkt die Gestaltung wie aus einem Guss. Trotz der kompakten Fläche wurde an praktische Details gedacht: Im Flur befindet sich eine integrierte Garderobenische, zusätzlich gibt es einen kleinen Abstellraum in dem Teile der Haustechnik versteckt sind.

Eichenparkett und Fußbodenheizung geben eine warme, zurückhaltende Basis, während die Farbwelt, ausgewählte Leuchten und Details wie die Glas-Stahl-Schiebetür einen Hauch moderner Loft-Architektur einbringen. Man spürt, dass hier jemand mit architektonischem Blick gearbeitet hat, ohne dass der Stil zu laut wird.

Der Wohnbereich öffnet sich zur Küche, die mit ihren schwarzen Fronten einen klaren Akzent setzt. Über den Stehtresen hinweg fällt der Blick direkt in den Wohnraum und hinaus in den kleinen Garten – eine Verbindung, die den Raum größer und heller wirken lässt. Das Schlafzimmer liegt ruhig abseits. Ein kleiner Ankleidebereich, verdeckt durch eine raumhohe Spiegeltür, sorgt für Ordnung und Leichtigkeit.

Das Bad wurde mit Bedacht gestaltet: modern, aber nicht übertrieben. Die großzügige Dusche mit etwa 90 × 160 cm bildet den Mittelpunkt, und das Fenster lässt den Raum angenehm natürlich wirken. Eine eigene Nische bietet Platz für eine Waschmaschine, sodass der Raum trotz kompletter Ausstattung ruhig und aufgeräumt wirkt.

Vom Wohnbereich führen ein paar Stufen zur Terrasse und weiter in den etwa 50 m² großen Garten. Es ist ein stiller, geschützter Platz – und wenn man sich hinstellt, öffnet sich zwischen Bäumen und Fassaden ein kleiner Blick zur Elbe. Ein kurzer Augenblick, der daran erinnert, warum das Treppenviertel so besonders ist.

Auch das Haus selbst präsentiert sich in gutem Zustand: Dach und Leitungen wurden erneuert, die Struktur gepflegt. Insgesamt entsteht der Eindruck einer Wohnung, die ohne große Worte überzeugt – durch klare Gestaltung, durchdachten Ausbau und durch diesen kleinen, sehr besonderen Elbmoment im Garten.

Ausstattung

Wohnfläche

ca. 58 qm

Kaufpreis

595.000 €

Anzahl Badezimmer

1 Badezimmer mit großzügiger Dusche

Frei lieferbar, nicht vermietet

Heizung

Haus: Neue Gasheizung 2025, H2-ready

Wohnung: Fussbodenheizung

Grundstücksfläche

ca. 487 qm

Nutzfläche

ca. 1 qm Abstellraum auf selber Ebene

Mehrfamilienhaus

5 Wohneinheiten

Ausstattung

Einbauküche - Eichenparkett

Elbblick

feiner Elbblick vom Garten

Garten- / Terrassenfläche

ca. 50 qm / 7 qm

Anzahl Schlafzimmer:

1 Schlafzimmer mit Ankleide

Baujahr ca. 1910

Duschbad mit großzügiger Dusche

Sanierung in 2023

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Es besteht die Möglichkeit, das gesamte Haus mit allen Einheiten zu kaufen (526,50 qm Wohnfläche) oder mehrere Wohnungen zu kaufen (z.Z. drei Einheiten), siehe weitere Inserate.

Lage

Diese außergewöhnliche Immobilie befindet sich im historischen Blankeneser Treppenviertel, einem der begehrtesten und bekanntesten Stadtteile Hamburgs. Das malerische Viertel ist weit über die Ortsgrenzen hinaus für seine verwinkelten Gassen, romantischen Kapitänshäuschen und traumhaften Elbhänge bekannt. Entlang der Hänge reihen sich stilvolle Villen und maritime Architektur, die den besonderen Charme dieses Quartiers prägen.

Die phantastischen Blickachsen auf die launische Elbe, deren wechselnde Farben und Lichtspiele jede Stunde anders wirken lassen, schaffen eine unvergleichliche Wohnatmosphäre. Herrliche Parks, der direkte Bezug zum Wasser und Strand sowie eine exklusive Nachbarschaft zeichnen diese Lage zusätzlich aus.

Der Ortskern von Blankenese mit seinem traditionellen Wochenmarkt, vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten, charmanten Boutiquen und einem breiten gastronomischen Angebot ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Cafés an der Elbe sowie Restaurants mit Blick auf das Wasser machen das Viertel zu einem beliebten Treffpunkt der Blankeneser Gesellschaft. Die Nähe zur Fähre und zur S-Bahn sorgt zudem für eine komfortable Anbindung an die Hamburger Innenstadt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	161,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



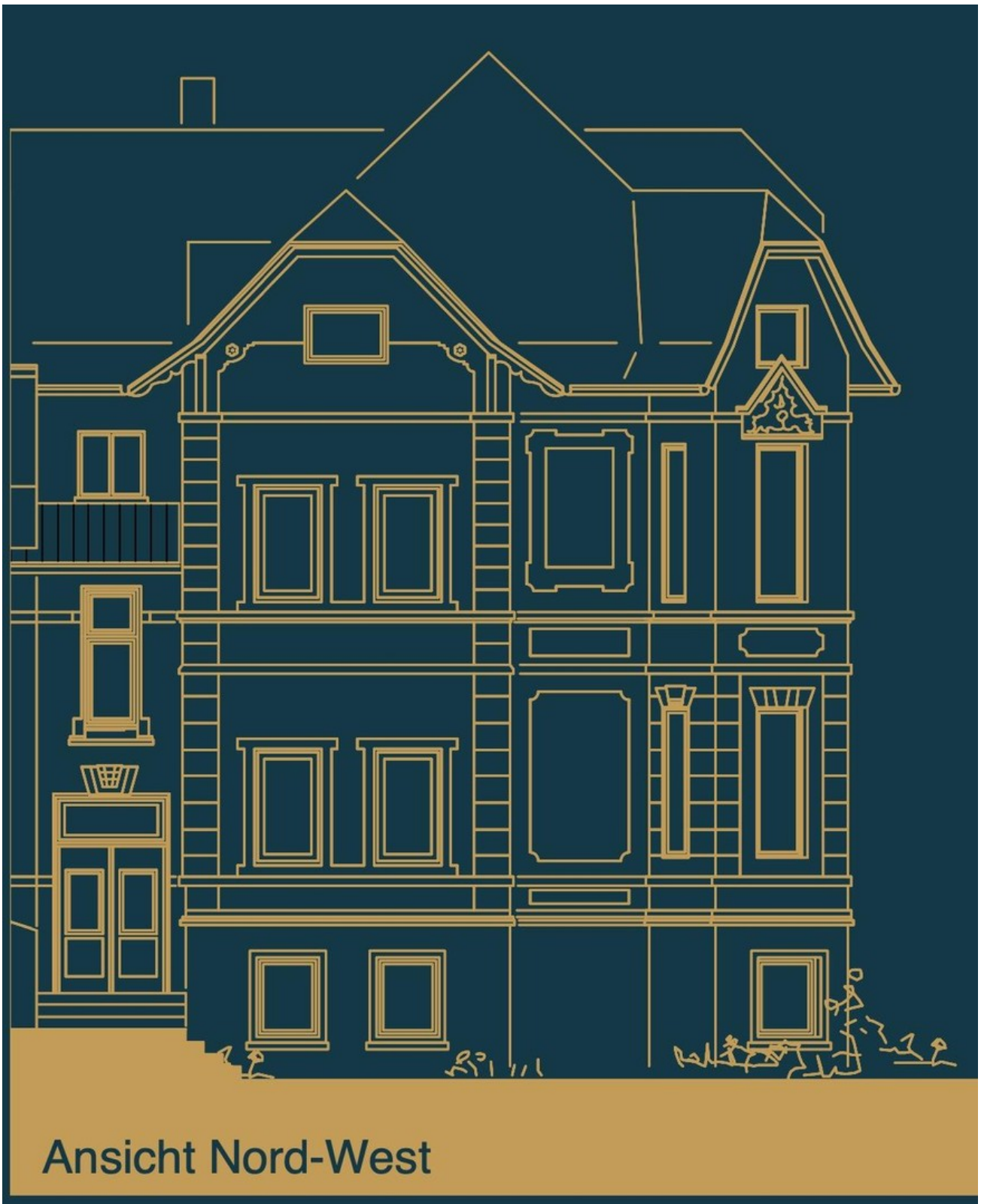
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

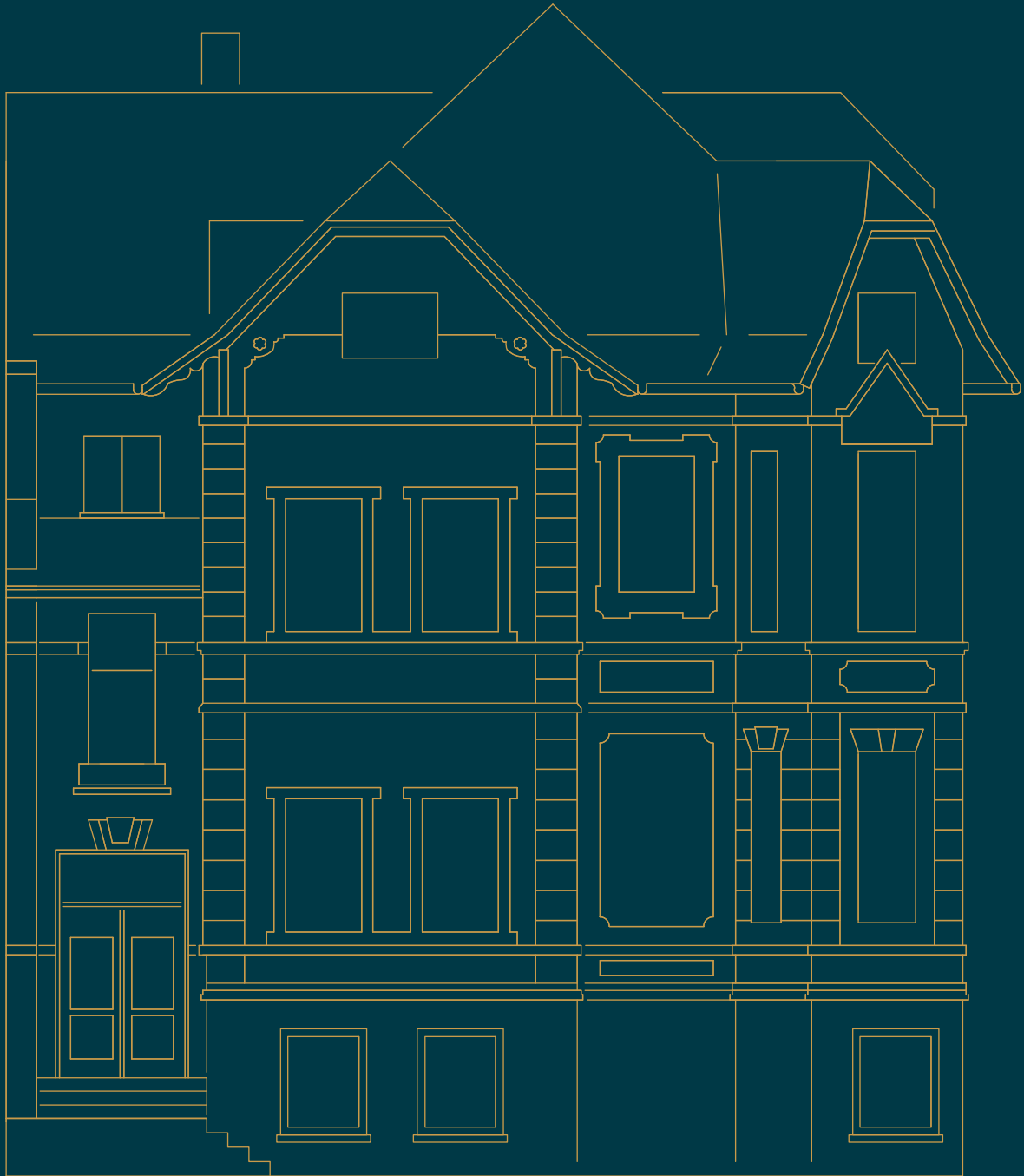


Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Expose



Eigentumswohnung im historischen Gebäude

Grube 4
22587 Hamburg

Treppenviertel Blankenese



Grube 4 - 22587 Hamburg

Gartenetage mit Loft-Charakter
im Blankeneser Treppenviertel

WOHNFLÄCHE
ca. 58 qm

GARTENFLÄCHE
ca. 50 qm

ANZAHL ZIMMER
2

KAUFPREIS
595.000 €

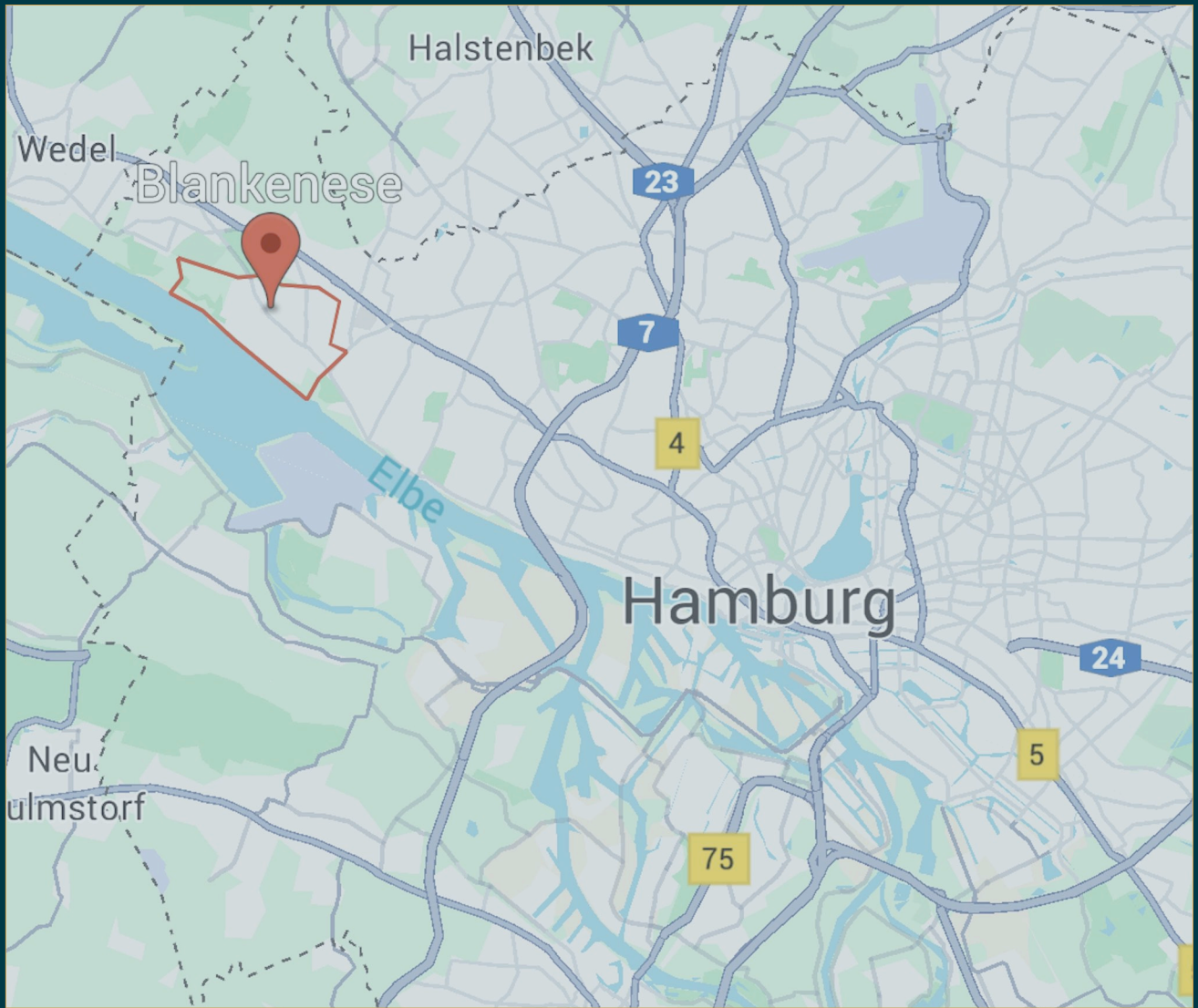


Eigentumswohnung im historischen Gebäude

Grube 4
22587 Hamburg

Treppenviertel Blankenese

E x p o s é



Lageplan

Eckdaten

Wohnfläche

ca. 58 qm

Grundstücksfläche

ca. 487 qm

Garten- / Terrassenfläche

ca. 50 qm / 7 qm

Kaufpreis

595.000 €

Nutzfläche

ca. 1 qm auf selber Ebene

Anzahl Schlafzimmer

1 mit Ankleide

Anzahl Badezimmer

1 mit großzügiger Dusche

Mehrfamilienhaus

5 WE

Baujahr

ca. 1910

Vermietung

Frei lieferbar nicht vermietet

Ausstattung

Einbauküche - Eichenparkett

Duschbad

großzügige Dusche

Heizung

Neue Gasheizung 2025
H2-ready Fussbodenheizung

Elbblick

feiner Elbblick vom Garten

Sanierung

2023



Eigentumswohnung im historischen Gebäude

Grube 4
22587 Hamburg

Treppenviertel Blankenese



Lagebeschreibung

Diese außergewöhnliche Immobilie befindet sich im historischen Blankeneser Treppenviertel, einem der begehrtesten und bekanntesten Stadtteile Hamburgs. Das malerische Viertel ist weit über die Ortsgrenzen hinaus für seine verwinkelten Gassen, romantischen Kapitänshäuschen und traumhaften Elbhänge bekannt. Entlang der Hänge reihen sich stilvolle Villen und maritime Architektur, die den besonderen Charme dieses Quartiers prägen.

Die phantastischen Blickachsen auf die launische Elbe, deren wechselnde Farben und Lichtspiele jede Stunde anders wirken lassen, schaffen eine unvergleichliche Wohnatmosphäre. Herrliche Parks, der direkte Bezug zum Wasser und Strand sowie eine exklusive Nachbarschaft zeichnen diese Lage zusätzlich aus.

Der Ortskern von Blankenese mit seinem traditionellen Wochenmarkt, vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten, charmanten Boutiquen und einem breiten gastronomischen Angebot ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Cafés an der Elbe sowie Restaurants mit Blick auf das Wasser machen das Viertel zu einem beliebten Treffpunkt der Blankeneser Gesellschaft. Die Nähe zur Fähre und zur S-Bahn sorgt zudem für eine komfortable Anbindung an die Hamburger Innenstadt.



Eigentumswohnung im historischen Gebäude

Grube 4
22587 Hamburg

Treppenviertel Blankenese



stehender Blick vom Gartenbereich

Objektbeschreibung

Zwischen den verwinkelten Wegen des Blankeneser Treppenviertels liegt im Gartengeschoss eines kleinen Mehrfamilienhauses aus der Zeit um 1910 diese 2-Zimmer-Wohnung – ein Ort, der sich trotz seiner kompakten Größe erstaunlich großzügig und wunderbar durchdacht anfühlt. Das Haus umfasst nur fünf Wohneinheiten, was ihm einen fast privaten Charakter verleiht.

Die Wohnung wurde 2023 vollständig erneuert: Elektrik, Sanitär, Oberflächen – alles wurde mit ruhiger Hand geplant und umgesetzt. Schon beim Betreten wirkt die Gestaltung wie aus einem Guss. Trotz der kompakten Fläche wurde an praktische Details gedacht: Im Flur befindet sich eine integrierte Garderobenische, zusätzlich gibt es einen kleinen Abstellraum in dem Teile der Haustechnik versteckt sind.

Eichenparkett und Fußbodenheizung geben eine warme, zurückhaltende Basis, während die Farbwelt, ausgewählte Leuchten und Details wie die Glas-Stahl-Schiebetür einen Hauch moderner Loft-Architektur einbringen. Man spürt, dass hier jemand mit architektonischem Blick gearbeitet hat, ohne dass der Stil zu laut wird.

Der Wohnbereich öffnet sich zur Küche, die mit ihren schwarzen Fronten einen klaren Akzent setzt. Über den Stehtresen hinweg fällt der Blick direkt in den Wohnraum und hinaus in den kleinen Garten – eine Verbindung, die den Raum größer und heller wirken lässt. Das Schlafzimmer liegt ruhig abseits. Ein kleiner Ankleidebereich, verdeckt durch eine raumhohe Spiegeltür, sorgt für Ordnung und Leichtigkeit.

Das Bad wurde mit Bedacht gestaltet: modern, aber nicht übertrieben. Die großzügige Dusche mit etwa 90 × 160 cm bildet den Mittelpunkt, und das Fenster lässt den Raum angenehm natürlich wirken. Eine eigene Nische bietet Platz für eine Waschmaschine, sodass der Raum trotz kompletter Ausstattung ruhig und aufgeräumt wirkt.

Vom Wohnbereich führen ein paar Stufen hinunter zur Terrasse und weiter in den etwa 50 m² großen Garten. Es ist ein stiller, geschützter Platz – und wenn man sich hinstellt, öffnet sich zwischen Bäumen und Fassaden ein kleiner Blick zur Elbe. Ein kurzer Augenblick, der daran erinnert, warum das Treppenviertel so besonders ist.

Auch das Haus selbst präsentiert sich in gutem Zustand: Dach und Leitungen wurden erneuert, die Struktur gepflegt. Insgesamt entsteht der Eindruck einer Wohnung, die ohne große Worte überzeugt – durch klare Gestaltung, durchdachten Ausbau und durch diesen kleinen, sehr besonderen Elbmoment im Garten.



Eigentumswohnung im historischen Gebäude

Grube 4
22587 Hamburg

Treppenviertel Blankenese

E x p o s é



Küchen- und Flurbereich



Ankleide - und Flurbereich



Eigentumswohnung im historischen Gebäude

Grube 4
22587 Hamburg

Treppenviertel Blankenese



Küchenbereich



Wohnbereich



Eigentumswohnung im historischen Gebäude

Grube 4
22587 Hamburg

Treppenviertel Blankenese

E x p o s é



Blick aus Küchenbereich in Wohnbereich



Wohnbereich



Eigentumswohnung im historischen Gebäude

Grube 4
22587 Hamburg

Treppenviertel Blankenese

E x p o s é



Blick aus Küchenbereich in Flurbereich



Duschbad



Eigentumswohnung im historischen Gebäude

Grube 4
22587 Hamburg

Treppenviertel Blankenese



Terrassen- und Gartenbereich



Terrassen- und Gartenbereich



Eigentumswohnung im historischen Gebäude

Grube 4
22587 Hamburg

Treppenviertel Blankenese

E x p o s é



Blick aus dem Wohnbereich in den Gartenbereich



Blick von oben auf den Gartenbereich



Eigentumswohnung im historischen Gebäude

Grube 4
22587 Hamburg

Treppenviertel Blankenese



Gartenansicht des Hauses

Pflichtangaben gemäß GEG

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Baujahr Gebäude	1910
Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	161 kWh/(m ² a)
Energieklasse	F



Eigentumswohnung im historischen Gebäude

Grube 4
22587 Hamburg

Treppenviertel Blankenese



Übersichtsplan Grundriss W1 + W2 Gartengeschoss

Die Darstellung zeigt den tatsächlichen Grundriss, die Möblierung ist beispielhaft und nicht im Kaufpreis enthalten. Abweichungen in Maßstab oder Ausführung sind möglich.



Eigentumswohnung im historischen Gebäude

Grube 4
22587 Hamburg

Treppenviertel Blankenese

Exposé



Wohnflächenberechnung	
Wohnen	18,91qm
Zimmer 1	10,64qm
Flur	6,40qm
Bad	4,74qm
Kochen	7,51qm
Abst.1 (Ankl.)	3,20qm
Abst.2	0,76qm
Abst.3	0,55qm
Abst.4	0,54qm
Terrasse zu 1/2	4,75qm
Summe	58,00 qm



Grundriss Wohnung W1 Gartengeschoss

Die Darstellung zeigt den tatsächlichen Grundriss, die Möblierung ist beispielhaft und nicht im Kaufpreis enthalten. Abweichungen in Maßstab oder Ausführung sind möglich.



Eigentumswohnung im historischen Gebäude

Grube 4
22587 Hamburg

Treppenviertel Blankenese

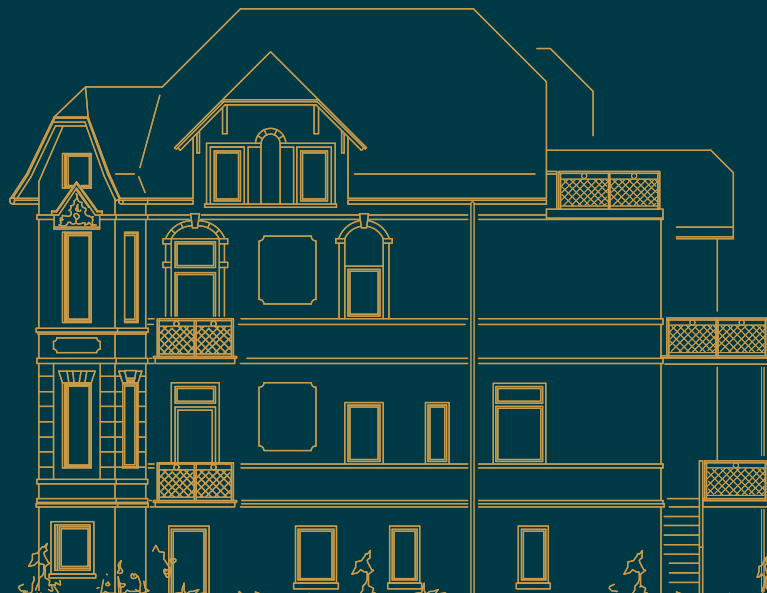
E x p o s é



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Nord-West



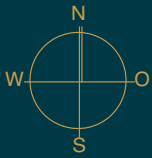
Ansicht Süd-West



Eigentumswohnung im historischen Gebäude

Grube 4
22587 Hamburg

Treppenviertel Blankenese



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Erteilende Stelle: LGV-Geoservice
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte

Erstellt am 12.02.2024

Flurstück: 531

Gemarkung: Blankenese



Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl S.135), zuletzt geändert am 31. August 2018 (HmbGVBl. S. 282, 284), zulässig.

Liegenschaftskarte



Eigentumswohnung im historischen Gebäude

Grube 4
22587 Hamburg

Treppenviertel Blankenese