

Exposé

Wohnung in Hamburg

Beletage mit fantastischem Elbblick im Blankeneser Treppenviertel



Objekt-Nr. OM-429557

Wohnung

Verkauf: **1.985.000 €**

Ansprechpartner:
Rabbo

Grube 4
22587 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	151,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Inmitten des historischen Blankeneser Treppenviertels, dort wo sich die Elbhänge in ihrer schönsten Form zeigen, öffnet sich diese außergewöhnliche Wohnung über die gesamte Beletage eines repräsentativen Hauses. Bereits beim Eintreten entfaltet sich ein eindrucksvoller Raumeindruck: hohe Decken, feine Stuckelemente und ein Wohnbereich, der sich mit einer einzigen klaren Geste zur Elbe hin öffnet. Durch das große Balkonfenster fällt der Blick unmittelbar auf die Elbe – ein eindrucksvoller Moment, der diese Wohnung unverwechselbar macht.

Die rund 151 m² verteilen sich auf fünf großzügige, lichtdurchflutete Räume. Der Wohn- und Essbereich führt auf einen weitläufigen Südostbalkon, von dem sich ein faszinierender Ausblick über die charakteristischen Hänge des Treppenviertels bis zur Elbe erstreckt. Die besondere Topografie verleiht dem Panorama Tiefe und Bewegtheit: Dachlandschaften, Gärten, die wechselnden Farben des Wassers. Ein zweiter Balkon auf der Südwestseite fängt das elegante Abendlicht ein und ermöglicht ebenfalls Fernsicht auf den Fluss.

Die Küche ist gepflegt und funktionsfähig, bietet jedoch Potenzial für eine zeitgemäße Neuinterpretation oder – auf Wunsch – für eine Integration in den Wohnbereich, wodurch ein zusätzliches Zimmer entstünde. Das Badezimmer mit Dusche und Badewanne ist großzügig dimensioniert und eröffnet Möglichkeiten für die Realisierung eines zweiten Bades oder eines Gäste-WCs.

Die Wohnung wurde Anfang der 2010er Jahre saniert und präsentiert sich heute als harmonische Basis für individuelle, hochwertige Weiterentwicklungen. Die besondere Qualität liegt in der Verbindung aus klassischer Architektur, eindrucksvoller Raumhöhe und einem Elbblick, der die Wohnung wie selbstverständlich mit der Landschaft verbindet.

Auch das Haus selbst präsentiert sich in gutem Zustand: Dach, Heizung und Leitungen wurden erneuert, die Struktur gepflegt. Insgesamt entsteht der Eindruck einer Wohnung, die ohne große Worte überzeugt.

Eine seltene Gelegenheit, eine großzügige Etagenwohnung mit zwei Balkonen, repräsentativem Charakter und einem der eindrucksvollsten Ausblicke des Treppenviertels zu erwerben.

Ausstattung

Wohnfläche

ca. 151,28qm

Kaufpreis

1.985.000 €

Anzahl Badezimmer

1-2 Umbauoption

Vermietung

Frei lieferbar nicht vermietet

Heizung

Neue Gasheizung 2025

H2-ready Fussbodenheizung

Grundstücksfläche

ca. 487qm

Nutzfläche

ca.6qm im Gartengeschoss

Ausstattung

Hohe Decken mit Stuckdetails

Elbblick

Fantastischer Elbblick

2 Balkone mit Elbblick

ca.11,00 qm Südost und Südwest

Anzahl Schlafzimmer

3-4

Baujahr

ca.1910

Wannenbad mit Dusche

Vollbad 2. Duschbad als Umbauoption

Sanierung

ca.2010

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Es besteht aus die Möglichkeit das gesammte Haus 5 (6) WE mit 526,50qm Wohnfläche zu erwerben.

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, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	161,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



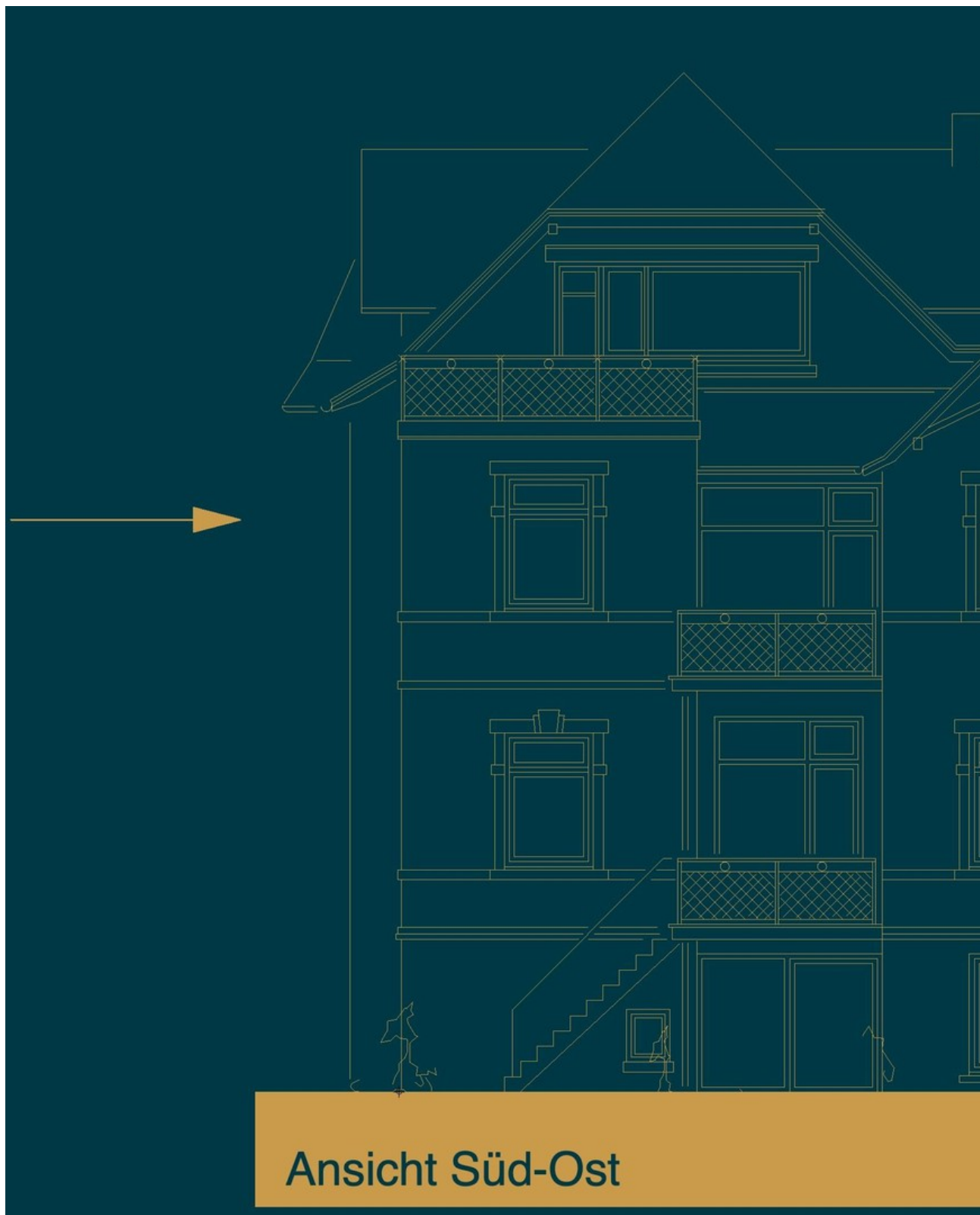
Exposé - Grundrisse



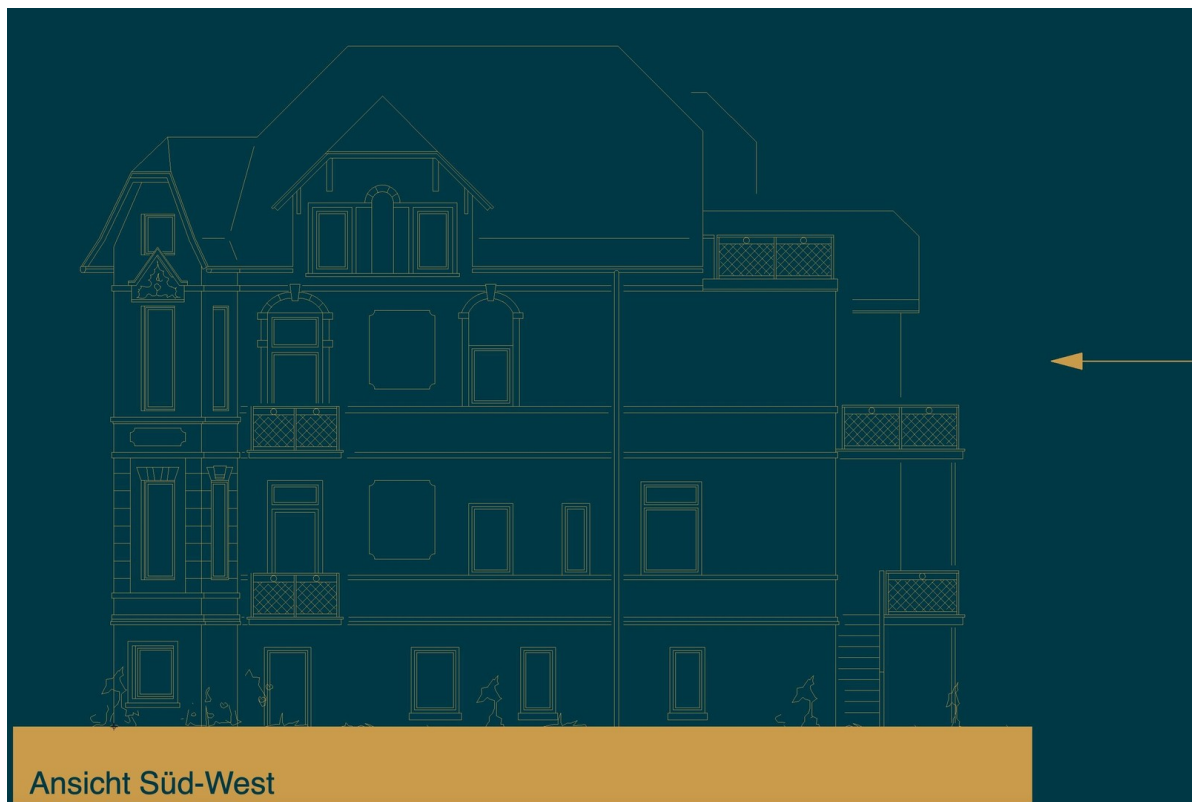
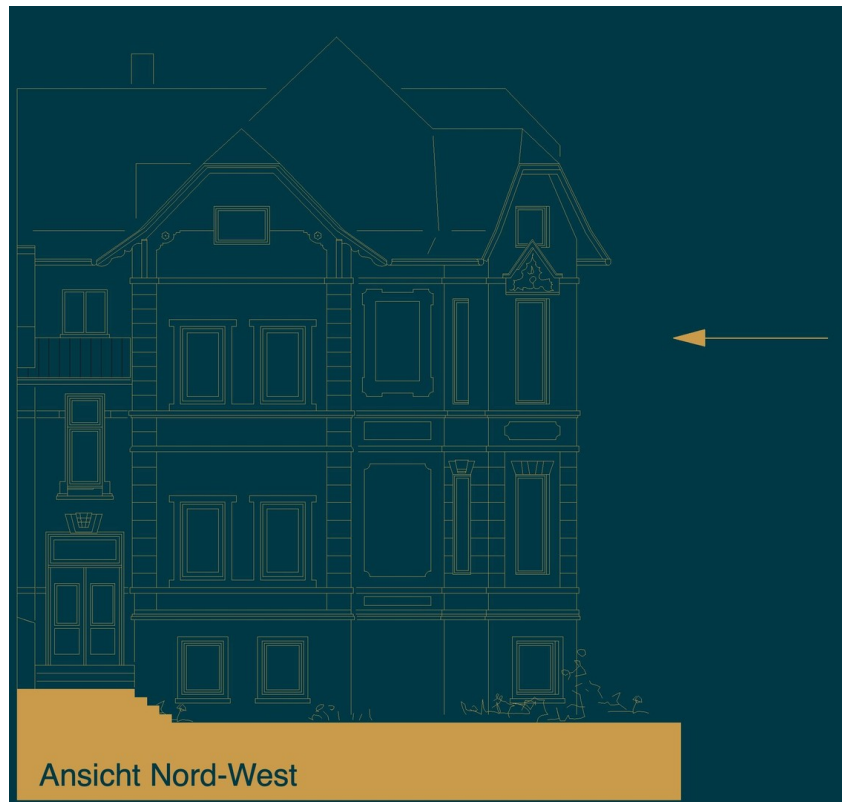
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

von Privat über

Architekt Abd Rabbo 0170/1934343 immobilie@abdrabbo.de

E x p o s é



Eigentumswohnung im historischen Gebäude

Grube 4
22587 Hamburg

Treppenviertel Blankenese

Exposé - Grundrisse

von Privat über

Architekt Abd Rabbo 0170/1934343 immobilie@abdrabbo.de

E x p o s é



Grube 4 - 22587 Hamburg

Beletage mit fantastischem Elbblick
im Blankeneser Treppenviertel

WOHNFLÄCHE
ca. 151 qm

2 Balkone
ca. 11,00 qm

ANZAHL ZIMMER
5-6

KAUFPREIS
1.985.000 €



Eigentumswohnung im historischen Gebäude

Grube 4
22587 Hamburg

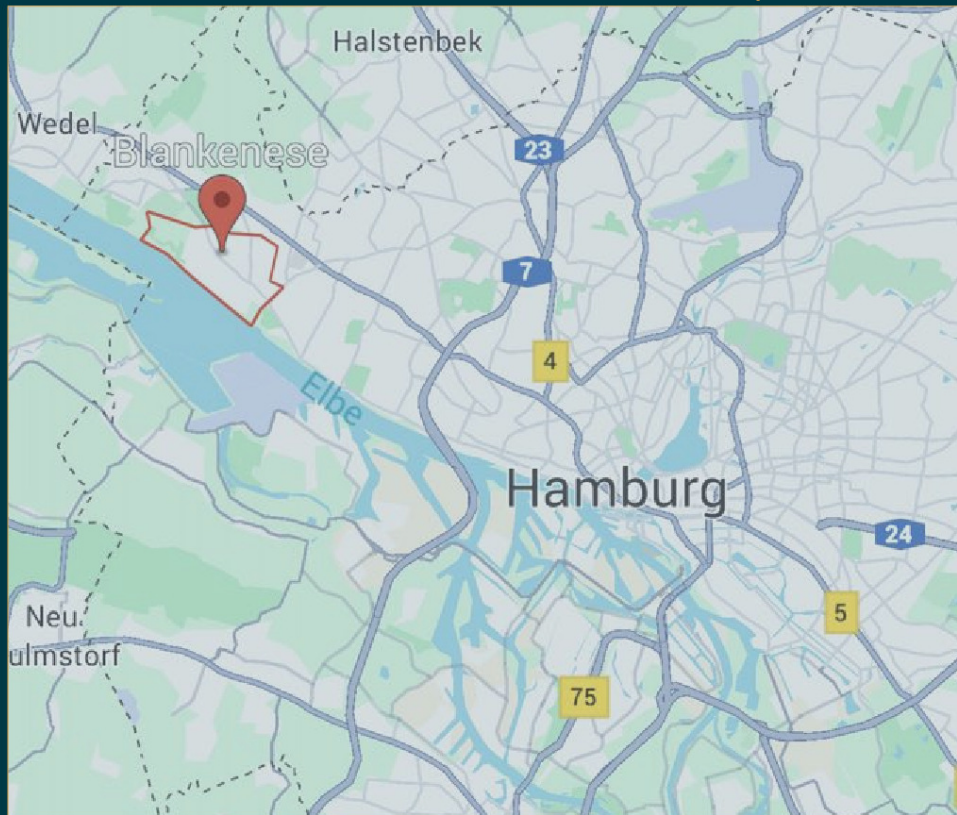
Treppenviertel Blankenese

Exposé - Grundrisse

von Privat über

Architekt Abd Rabbo 0170/1934343 immobilie@abdrabbo.de

E x p o s é



Lageplan

Eckdaten

Wohnfläche
ca. 151,28 qm

Kaufpreis
1.985.000 €

Anzahl Badezimmer
1-2 Umbauoption

Vermietung
Frei lieferbar nicht vermietet

Heizung
Neue Gasheizung 2025
H2-ready Fussbodenheizung

Grundstücksfläche
ca. 487 qm

Nutzfläche
ca. 6 qm im Gartengeschoss

Mehrfamilienhaus
5 WE

Ausstattung
Hohe Decken mit Stuckdetails

Elbblick
Fantastischer Elbblick

2 Balkone mit Elbblick
ca. 11,00 qm Südost und Südwest

Anzahl Schlafzimmer
3-4

Baujahr
ca. 1910

Wannenbad mit Dusche
Vollbad 2. Duschbad als Umbauoption

Sanierung
ca. 2010



Eigentumswohnung im historischen Gebäude

Grube 4
22587 Hamburg

Treppenviertel Blankenese

Exposé - Grundrisse

von Privat über

Architekt Abd Rabbo 0170/1934343 immobilie@abdrabbo.de

E x p o s é



Lagebeschreibung

Diese außergewöhnliche Immobilie befindet sich im historischen Blankeneser Treppenviertel, einem der begehrtesten und bekanntesten Stadtteile Hamburgs. Das malerische Viertel ist weit über die Orts Grenzen 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

Exposé - Grundrisse

von Privat über

Architekt Abd Rabbo 0170/1934343 immobilie@abdrabbo.de

E x p o s é



Blick vom Südost-Balkon

Objektbeschreibung

Inmitten des historischen Blankeneser Treppenviertels, dort wo sich die Elbhänge in ihrer schönsten Form zeigen, öffnet sich diese außergewöhnliche Wohnung über die gesamte Beletage eines repräsentativen Hauses. Bereits beim Eintreten entfaltet sich ein eindrucksvoller Raumeindruck: hohe Decken, feine Stuckelemente und ein Wohnbereich, der sich mit einer einzigen klaren Geste zur Elbe hin öffnet. Durch das große Balkonfenster fällt der Blick unmittelbar auf die Elbe – ein eindrucksvoller Moment, der diese Wohnung unverwechselbar macht.

Die rund 151 m² verteilen sich auf fünf großzügige, lichtdurchflutete Räume. Der Wohn- und Essbereich führt auf einen weitläufigen Südostbalkon, von dem sich ein faszinierender Ausblick über die charakteristischen Hänge des Treppenviertels bis zur Elbe erstreckt. Die besondere Topografie verleiht dem Panorama Tiefe und Bewegtheit: Dachlandschaften, Gärten, die wechselnden Farben des Wassers. Ein zweiter Balkon auf der Südwestseite fängt das elegante Abendlicht ein und ermöglicht ebenfalls Fernsicht auf den Fluss.

Die Küche ist gepflegt und funktionsfähig, bietet jedoch Potenzial für eine zeitgemäße Neuinterpretation oder – auf Wunsch – für eine Integration in den Wohnbereich, wodurch ein zusätzliches Zimmer entstünde. Das Badezimmer mit Dusche und Badewanne ist großzügig dimensioniert und eröffnet Möglichkeiten für die Realisierung eines zweiten Bades oder eines Gäste-WCs.

Die Wohnung wurde Anfang der 2010er Jahre saniert und präsentiert sich heute als harmonische Basis für individuelle, hochwertige Weiterentwicklungen. Die besondere Qualität liegt in der Verbindung aus klassischer Architektur, eindrucksvoller Raumhöhe und einem Elbblick, der die Wohnung wie selbstverständlich mit der Landschaft verbindet.

Auch das Haus selbst präsentiert sich in gutem Zustand: Dach, Heizung und Leitungen wurden erneuert, die Struktur gepflegt. Insgesamt entsteht der Eindruck einer Wohnung, die ohne große Worte überzeugt.

Eine seltene Gelegenheit, eine großzügige Etagenwohnung mit zwei Balkonen, repräsentativem Charakter und einem der eindrucksvollsten Ausblicke des Treppenviertels zu erwerben.



Eigentumswohnung im historischen Gebäude

Grube 4
22587 Hamburg

Treppenviertel Blankenese

Exposé - Grundrisse

von Privat über

Architekt Abd Rabbo 0170/1934343 immobilie@abdrabbo.de

E x p o s é



Entrée



Südwest-Zimmer



Eigentumswohnung im historischen Gebäude

Grube 4
22587 Hamburg

Treppenviertel Blankenese

Exposé - Grundrisse

von Privat über

Architekt Abd Rabbo 0170/1934343 immobilie@abdrabbo.de

E x p o s é



Sonnenuntergang Südwest-Balkon



Südwest-Zimmer



Eigentumswohnung im historischen Gebäude

Grube 4
22587 Hamburg

Treppenviertel Blankenese

Exposé - Grundrisse

von Privat über

Architekt Abd Rabbo 0170/1934343 immobilie@abdrabbo.de

E x p o s é



Blick aus Südost-Zimmer



Wohnbereich mit Südost-Balkon



Eigentumswohnung im historischen Gebäude

Grube 4
22587 Hamburg

Treppenviertel Blankenese

Exposé - Grundrisse

von Privat über

Architekt Abd Rabbo 0170/1934343 immobilie@abdrabbo.de

E x p o s é



Badezimmer



Große Schiebefalttür



Eigentumswohnung im historischen Gebäude

Grube 4
22587 Hamburg

Treppenviertel Blankenese

Exposé - Grundrisse

von Privat über

Architekt Abd Rabbo 0170/1934343 immobilie@abdrabbo.de

E x p o s é



Südost-Balkon mit Blick auf die Elbe



Südost-Balkon mit Blick auf das Gebäude



Eigentumswohnung im historischen Gebäude

Grube 4
22587 Hamburg

Treppenviertel Blankenese

Exposé - Grundrisse

von Privat über

Architekt Abd Rabbo 0170/1934343 immobilie@abdrabbo.de

E x p o s é



Blick vom Südwest-Balkon



Blick vom Südwest-Balkon auf die Elbe



Eigentumswohnung im historischen Gebäude

Grube 4
22587 Hamburg

Treppenviertel Blankenese

Exposé - Grundrisse

von Privat über

Architekt Abd Rabbo 0170/1934343 immobilie@abdrabbo.de

E x p o s é



Gartenansicht des Hauses

Pflichtangaben gemäß GEG

Energieausweis
Baujahr Gebäude
Energieträger
Endenergiebedarf
Energieklasse

Verbrauchsausweis
1910
Gas
161 kWh/(m²a)
F



Eigentumswohnung im historischen Gebäude

Grube 4
22587 Hamburg

Treppenviertel Blankenese

Exposé - Grundrisse

von Privat über

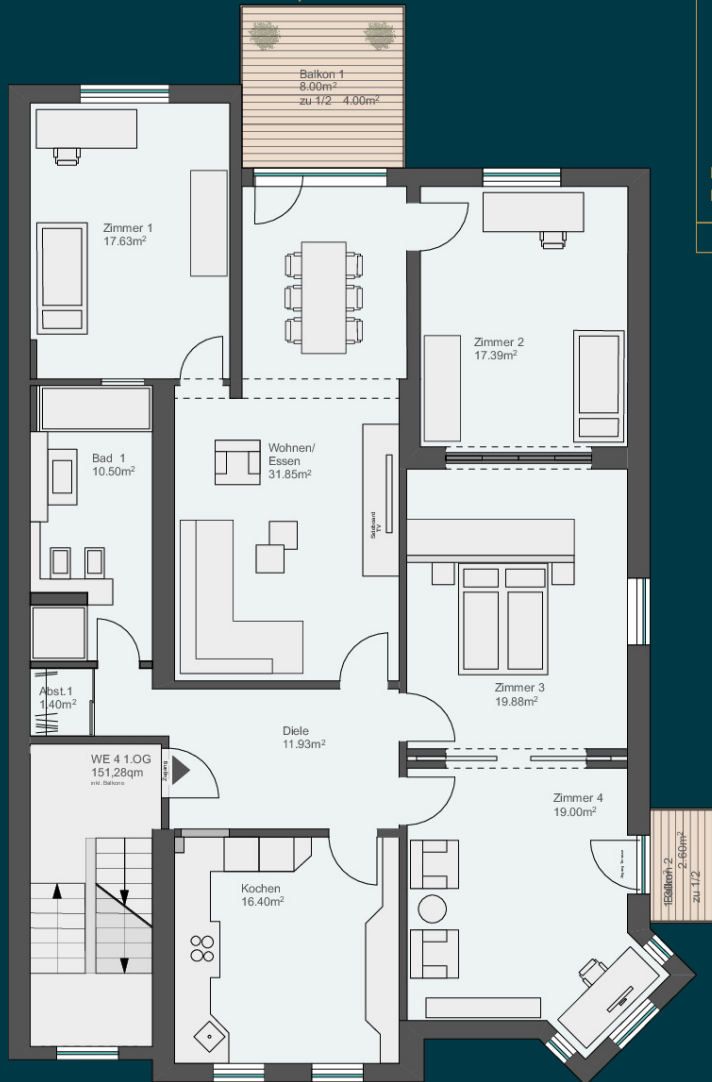
Architekt Abd Rabbo 0170/1934343

immobilie@abdrabbo.de

E x p o s é



0 1 2 3 4 5m



Wohnflächenberechnung	
Wohnen/ Essen	31,85qm
Kochen	16,40qm
Zimmer 1	17,63qm
Zimmer 2	17,39qm
Zimmer 3	19,88qm
Zimmer 4	19,00qm
Diele	11,93qm
Bad 1	10,50qm
Abst.1	1,40qm
Balkon 1 zu 1/2	4,00qm
Balkon 2 zu 1/2	1,30qm
Summe	151,28 q.m



Grundriss Wohnung Beletage

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 - Grundrisse

von Privat über

Architekt Abd Rabbo 0170/1934343 immobilie@abdrabbo.de

E x p o s é



0 1 2 3 4 5m



Umbauoption



Grundriss Wohnung Beletage

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 - Grundrisse

von Privat über

Architekt Abd Rabbo 0170/1934343 immobilie@abdrabbo.de

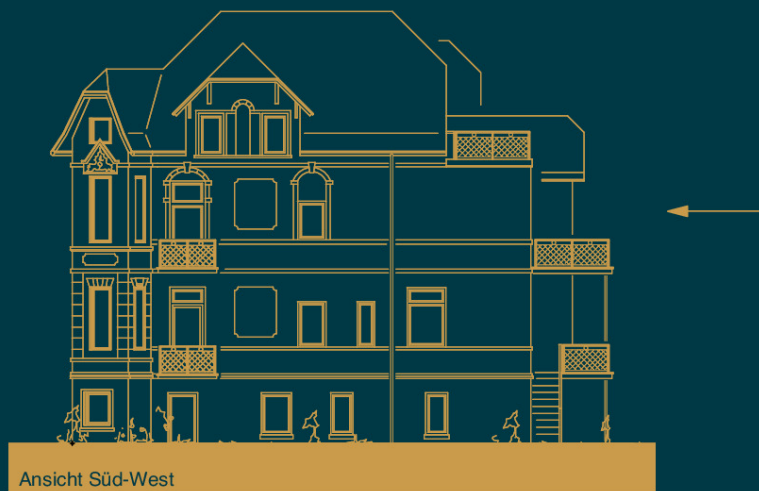
E x p o s é



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Nord-West



Ansicht Süd-West



Eigentumswohnung im historischen Gebäude

Grube 4
22587 Hamburg

Treppenviertel Blankenese

Exposé - Grundrisse

von Privat über

Architekt Abd Rabbo 0170/1934343 immobilie@abdrabbo.de



E x p o s é



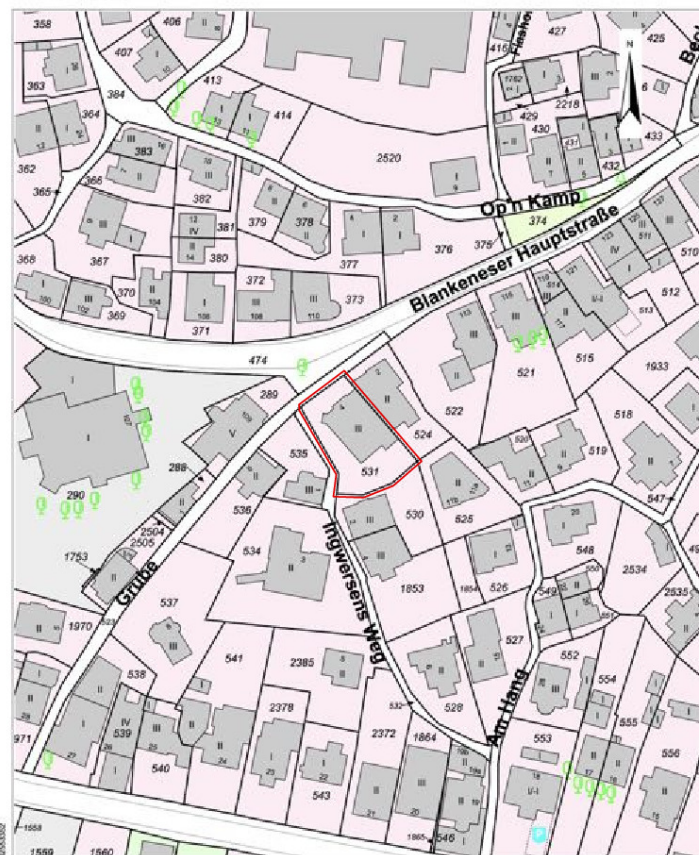
Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Ertellende Stelle: LGV-Geoservice
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte

Erstellt am 12.02.2024

Flurstück: 531

Gemarkung: Blankenese



0 10 20 Meter

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