

# 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 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup> 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/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



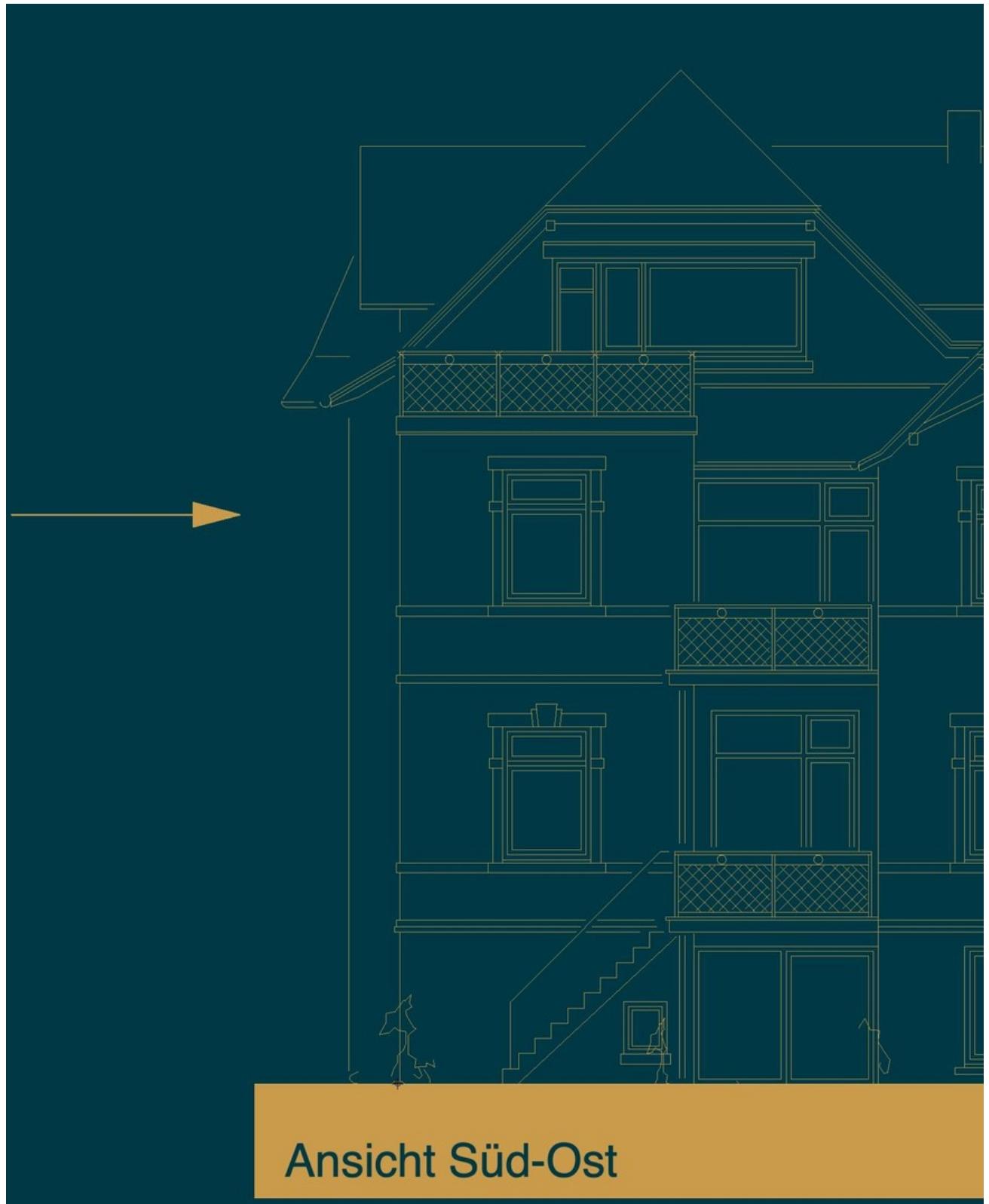
# Exposé - Grundrisse



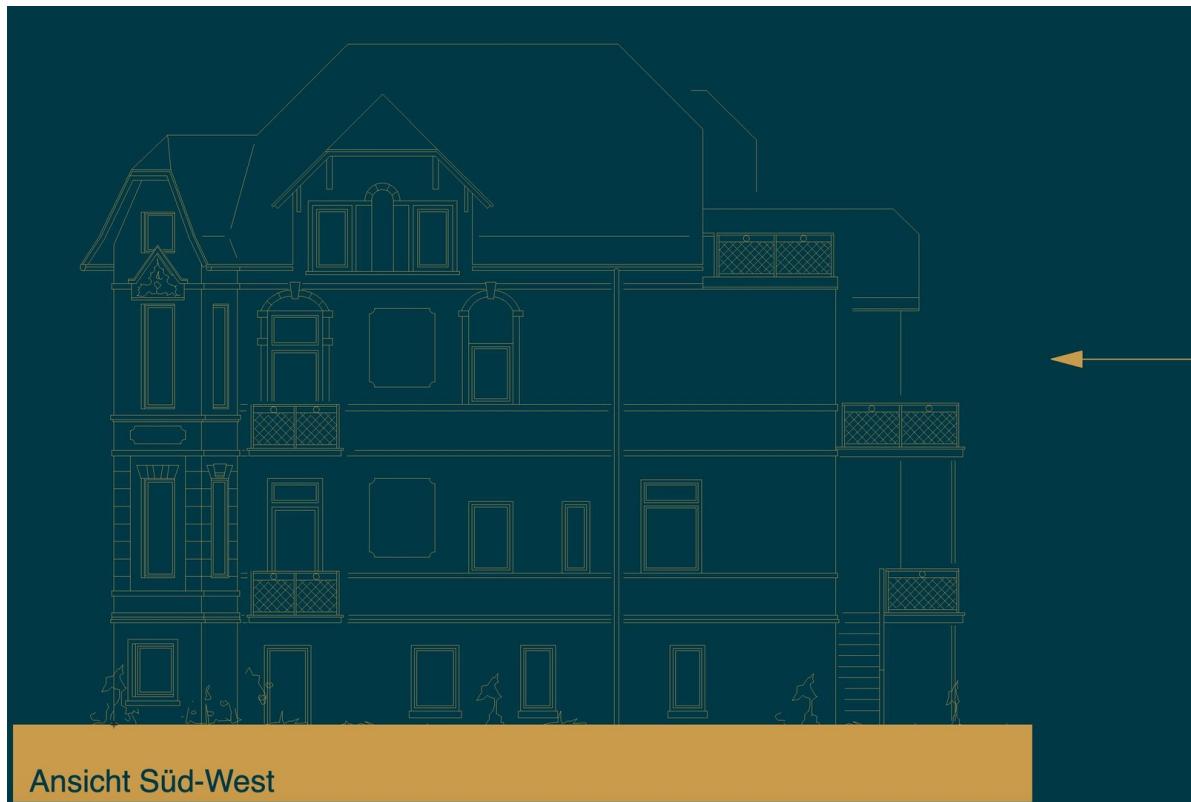
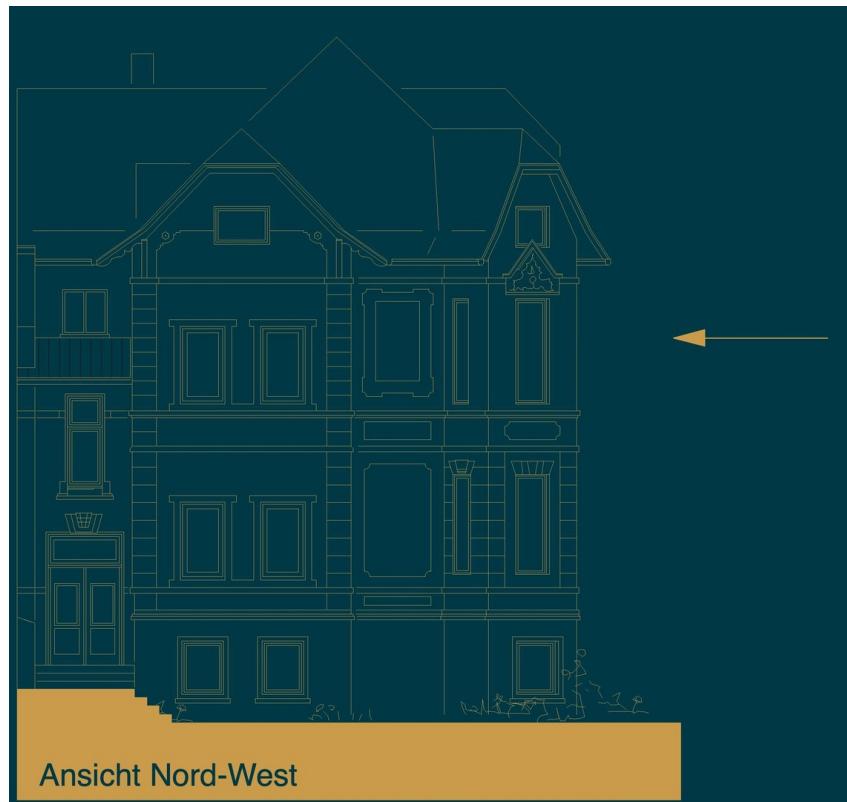
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

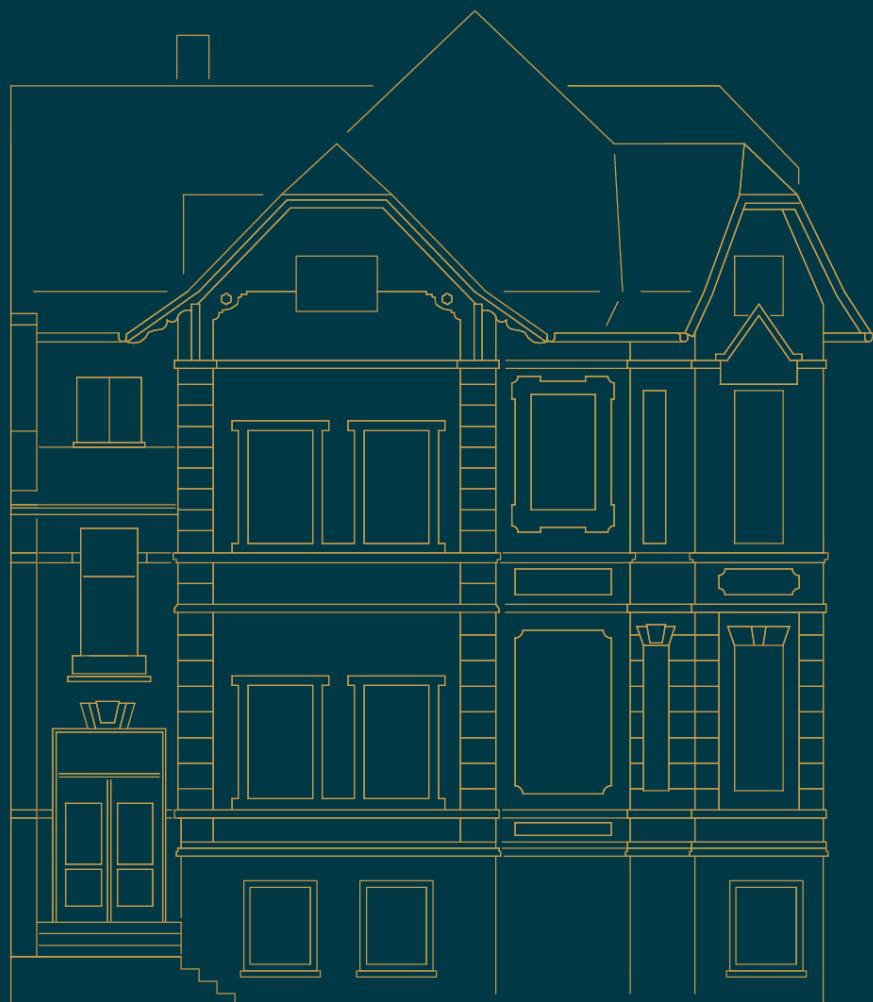


# Exposé - Grundrisse

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

## Exposé



Lageplan

## Eckdaten

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

Mehrfamilienhaus  
**5 WE**

Ausstattung  
**Hohe Decken mit Stuckdetails**

Elblick  
**Fantastischer Elblick**

2 Balkone mit Elblick  
**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

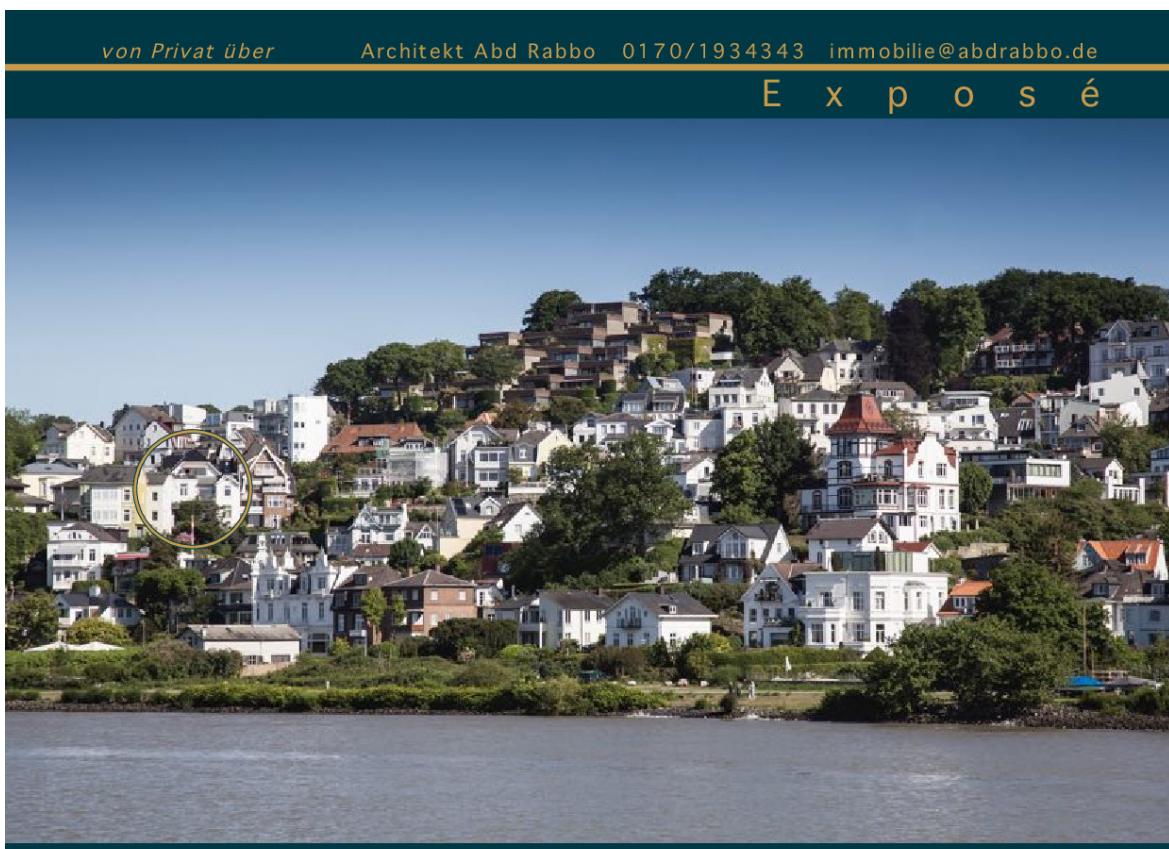
Treppenviertel Blankenese

# 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 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

# 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 m<sup>2</sup> 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



Entré



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

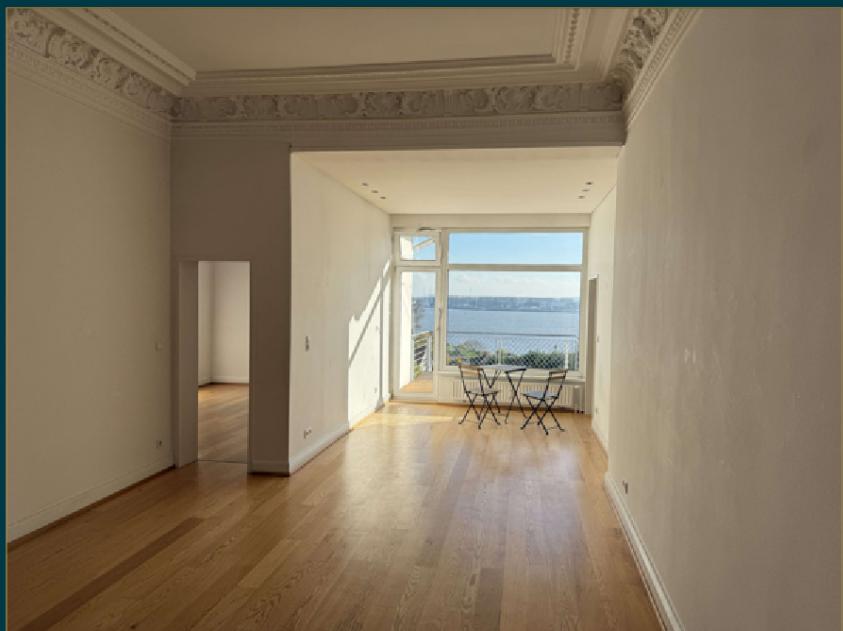
von Privat über

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

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
<b>S u m m e</b>	<b>151,28 qm</b>

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  
Treppenviertel Blankenese

Grube 4  
22587 Hamburg

# Exposé - Grundrisse

von Privat über Architekt Abd Rabbo 0170/1934343 immobilie@abdrabbo.de

E x p o s é

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  
Treppenviertel Blankenese

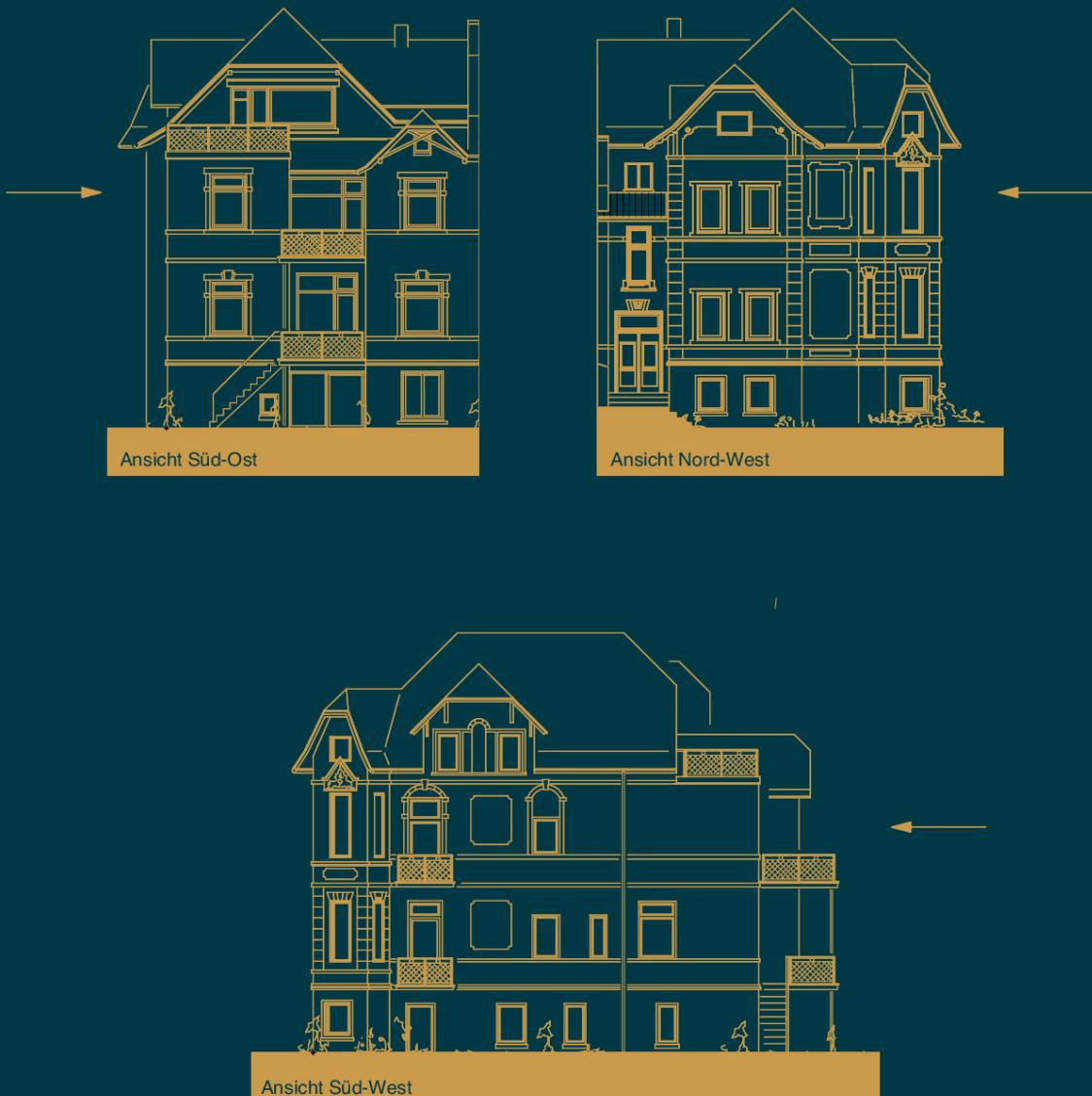
Grube 4  
22587 Hamburg

# 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

