

Exposé

Erdgeschosswohnung in Hamburg

Gartenetage Loft-Charakter - 78qm, 4 Zi - Blankeneser Treppenviertel Elbblick



Objekt-Nr. **OM-429577**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **838.000 €**

Grube 4
22587 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	78,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	2,70 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	600 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zwischen den verwinkelten Wegen des Blankeneser Treppenviertels entsteht im Gartengeschoß eines Jugendstil-Mehrfamilienhauses aus der Zeit um 1910 diese 4-Zimmer-Wohnung. Trotz ihrer ruhigen Lage fügt sie sich selbstverständlich in das lebendige Gefüge des Viertels ein. Das Haus umfasst lediglich fünf Wohneinheiten und bewahrt dadurch einen angenehm privaten, beinahe hausähnlichen Charakter.

Die Wohnung wird 2025/26 saniert und befindet sich derzeit im Rohbau bzw. im Umbau. Geplant ist eine Ausführung, die sich in Gestaltung, Materialität und architektonischer Haltung an der bereits realisierten 2-Zimmer-Wohnung im Haus orientiert, siehe Fotos, ebenfalls Gartengeschoß. Gleichzeitig bietet dieser frühe Bauzustand die Möglichkeit, individuelle Wünsche der zukünftigen Eigentümer:innen noch aufzunehmen – insbesondere in Bezug auf Oberflächen, Fliesenformate, Sanitärobjekte, Küchenausführung und Ausstattungsdetails.

Die Grundrisstruktur ist klar und funktional angelegt: Vier gut proportionierte Zimmer ermöglichen eine flexible Nutzung als Familienwohnung, großzügiges Wohnen mit Homeoffice oder als Kombination aus Wohn- und Arbeitsräumen. Der Wohn- und Essbereich bildet das kommunikative Zentrum der Wohnung und kann – analog zur 2-Zimmer-Wohnung – offen mit der Küche verbunden werden. Großzügige Blickachsen sorgen bereits in der Planung für ein helles, fließendes Raumgefühl.

Auch gestalterisch ist die Orientierung eindeutig: Vorgesehen sind ruhige, hochwertige Materialien, wie etwa Eichenparkett, Fußbodenheizung und eine zurückhaltende, zeitlose Farbwelt. Leuchten, Türen und Einbauten können – angelehnt an die bestehende Wohnung – modern interpretiert werden, ohne den Charakter des historischen Hauses zu überdecken. Ziel ist eine Gestaltung „aus einem Guss“, die Wertigkeit vermittelt, ohne sich in den Vordergrund zu drängen.

Das Bad wird modern und funktional geplant, mit großzügiger Dusche, klarer Linie und natürlichen Lichtbezügen, wo dies der Grundriss zulässt. Auch hier besteht die Möglichkeit, Materialien und Ausstattung individuell zu wählen und auf persönliche Bedürfnisse abzustimmen.

Das gesamte Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand; Dach, Leitungen und tragende Strukturen wurden bzw. werden erneuert. So entsteht eine Wohnung, die den Charme eines historischen Hauses mit dem Komfort eines zeitgemäßen Neubaus verbindet – ruhig, durchdacht und mit viel architektonischem Feingefühl entwickelt.

Ausstattung

WICHTIG:

Die Wohnung ist noch nicht vollständig fertiggestellt, deswegen sind die gezeigten Fotos von der bereits fertiggestellten Nachbarwohnung beispielhaft hinterlegt.

Es ist möglich, die Wohnung kostenreduziert im erweiterten Rohbau zu erwerben.

Wohnfläche

ca. 78,00 qm

Kaufpreis

838.000 €

Anzahl Badezimmer:

1 Badezimmer mit großzügiger Dusche,

1 optionales Gäste WC (Leitungen vorbereitet/ alternativ als Abstellkammer nutzbar)

Frei lieferbar, nicht vermietet

Heizung:

Neue Gasheizung 2025, H2-ready

Fussbodenheizung

Grundstücksfläche

ca. 487 qm

Nutzfläche

ca. 2,7 qm Abstellraum im Gartengeschoss

Ausstattung:

Einbauküche - Eichenparkett

Elbblick:

feiner Elbblick vom Garten

Garten- / Terrassenfläche:

ca. 60 qm / 8 qm

Anzahl Schlafzimmer:

2 Schlafzimmer, davon eins mit Ankleide

Baujahr ca. 1910

Duschbad mit großzügiger Dusche

Sanierung: Jahr 2025/26

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

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.

Es ist möglich, die Wohnung kostenreduziert im erweiterten Rohbau 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, 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



Treppenviertel

Exposé - Galerie



Beispiel aus Nachbarwohnung



Beispiel aus Nachbarwohnung

Exposé - Galerie



Beispiel aus Nachbarwohnung



Beispiel aus Nachbarwohnung

Exposé - Galerie



Beispiel aus Nachbarwohnung



Beispiel aus Nachbarwohnung

Exposé - Galerie



Beispiel aus Nachbarwohnung



Beispiel aus Nachbarwohnung

Exposé - Galerie



Beispiel aus Nachbarwohnung



Beispiel aus Nachbarwohnung

Exposé - Galerie



Garten und Terrasse



Beispiel aus Nachbarwohnung

Exposé - Galerie



Garten



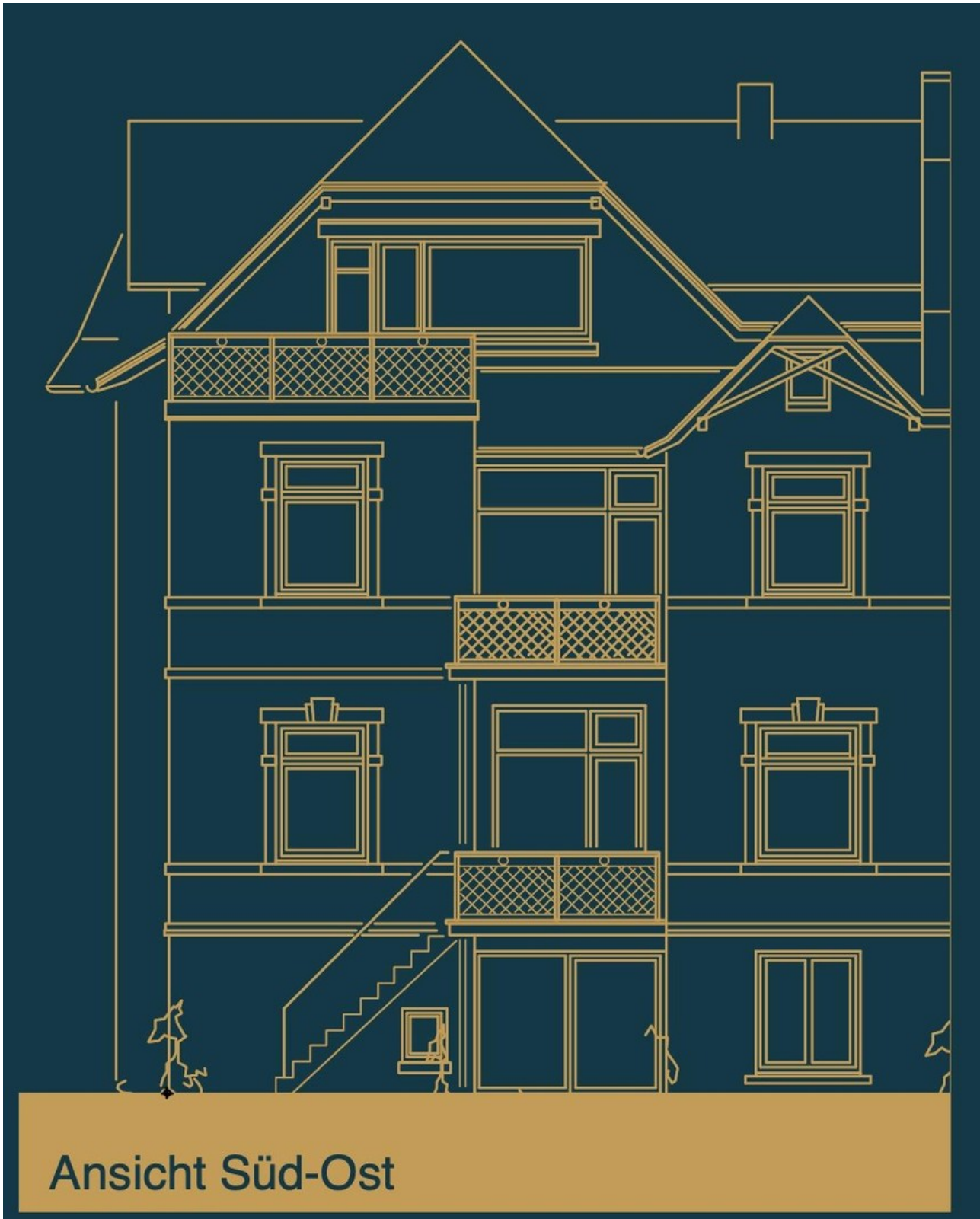
Elbblick vom Garten

Exposé - Galerie

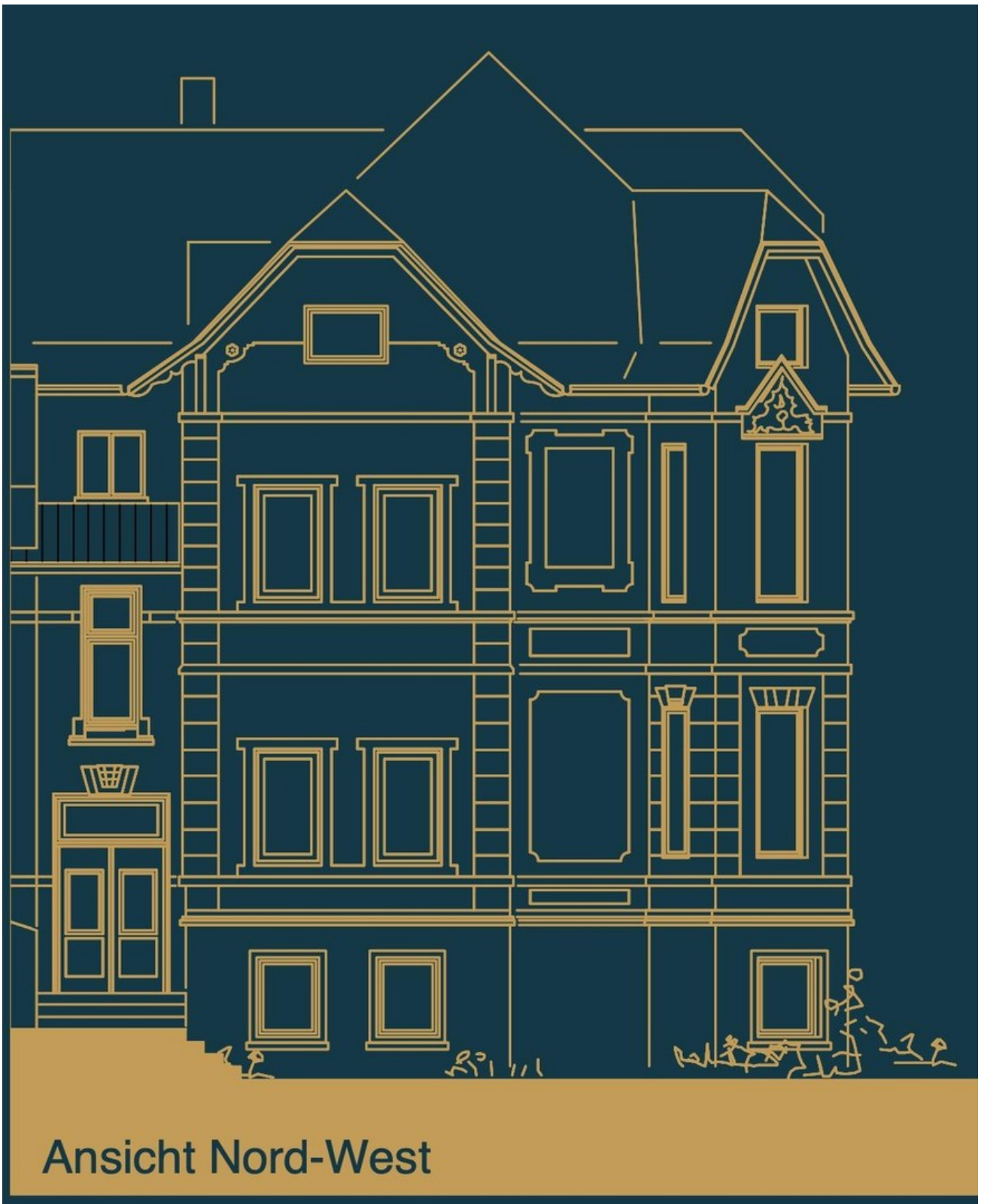


Elbblick vom Garten

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

W 2



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

Gartenetage mit Loft-Charakter
im Blankeneser Treppenviertel

WOHNFLÄCHE
ca. 78 qm

GARTENFLÄCHE
ca. 60 qm

ANZAHL ZIMMER
4

KAUFPREIS
838.000 €



Eigentumswohnung im historischen Gebäude

Grube 4
22587 Hamburg

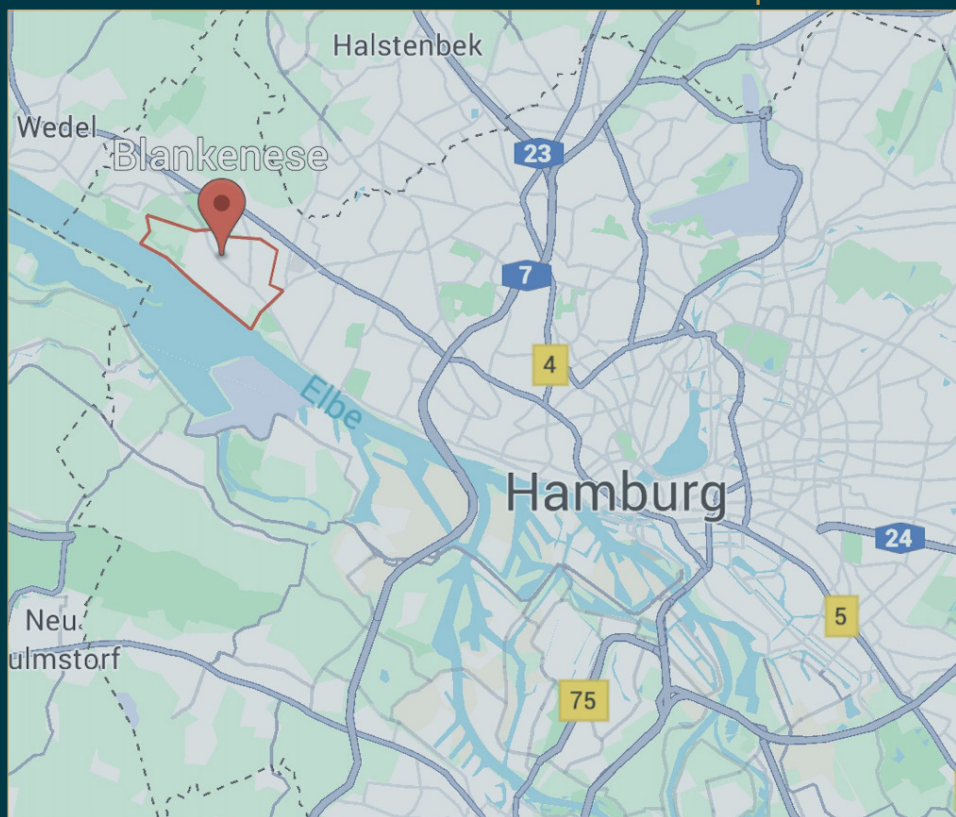
Treppenviertel Blankenese

Exposé - Grundrisse

von Privat über

Architekt Abd Rabbo 0170/1934343 immobilie@abdrabbo.de

E x p o s é



Lageplan

Eckdaten

Wohnfläche
ca.78qm

Kaufpreis
838.000 €

Anzahl Badezimmer
1 mit großzügiger Dusche
und optionalem Gäste WC

Vermietung
Frei lieferbar nicht vermietet

Heizung
Neue Gasheizung 2025
H2-ready Fussbodenheizung

Grundstücksfläche
ca.487qm

Nutzfläche
ca.2.7qm im Dachgeschoss

Mehrfamilienhaus
5 WE

Ausstattung
Einbauküche - Eichenparkett

Elbblick
feiner Elbblick vom Garten

Garten- / Terrassenfläche
ca.60qm / 8qm

Anzahl Schlafzimmer
2 eines mit Ankleide

Baujahr
ca.1910

Duschbad
großzügige Dusche

Sanierung
2025/26



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



stehender Blick vom Gartenbereich

Objektbeschreibung

Zwischen den verwinkelten Wegen des Blankeneser Treppenviertels entsteht im gleichen Geschoss eines kleinen Mehrfamilienhauses aus der Zeit um 1910 diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung. Trotz ihrer ruhigen Lage fügt sie sich selbstverständlich in das lebendige Gefüge des Viertels ein. Das Haus umfasst lediglich fünf Wohneinheiten und bewahrt dadurch einen angenehm privaten, beinahe hausähnlichen Charakter.

Die Wohnung wird 2025/26 saniert und befindet sich derzeit im Rohbau bzw. im Umbau. Geplant ist eine Ausführung, die sich in Gestaltung, Materialität und architektonischer Haltung an der bereits realisierten 2-Zimmer-Wohnung im Haus orientiert, siehe Fotos. Gleichzeitig bietet dieser frühe Bauzustand die Möglichkeit, individuelle Wünsche der zukünftigen Eigentümer:innen noch aufzunehmen – insbesondere in Bezug auf Oberflächen, Fliesenformate, Sanitärobjekte, Küchenausführung und Ausstattungsdetails.

Die Grundrissstruktur ist klar und funktional angelegt: Vier gut proportionierte Zimmer ermöglichen eine flexible Nutzung als Familienwohnung, großzügiges Wohnen mit Homeoffice oder als Kombination aus Wohn- und Arbeitsräumen. Der Wohn- und Essbereich bildet das kommunikative Zentrum der Wohnung und kann – analog zur 2-Zimmer-Wohnung – offen mit der Küche verbunden werden. Großzügige Blickachsen sorgen bereits in der Planung für ein helles, fließendes Raumgefühl.

Auch gestalterisch ist die Orientierung eindeutig: Vorgesehen sind ruhige, hochwertige Materialien, wie etwa Eichenparkett, Fußbodenheizung und eine zurückhaltende, zeitlose Farbwelt. Leuchten, Türen und Einbauten können – angelehnt an die bestehende Wohnung – modern interpretiert werden, ohne den Charakter des historischen Hauses zu überdecken. Ziel ist eine Gestaltung „aus einem Guss“, die Wertigkeit vermittelt, ohne sich in den Vordergrund zu drängen.

Das Bad wird modern und funktional geplant, mit großzügiger Dusche, klarer Linie und natürlichen Lichtbezügen, wo dies der Grundriss zulässt. Auch hier besteht die Möglichkeit, Materialien und Ausstattung individuell zu wählen und auf persönliche Bedürfnisse abzustimmen.

Das gesamte Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand; Dach, Leitungen und tragende Strukturen wurden bzw. werden erneuert. So entsteht eine Wohnung, die den Charme eines historischen Hauses mit dem Komfort eines zeitgemäßen Neubaus verbindet – ruhig, durchdacht und mit viel architektonischem Feingefühl entwickelt.



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

Beispielfotos der bereits fertigen Nachbarwohnung



Küchen- und Flurbereich



Ankleide - und Flurbereich



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

Beispielfotos der bereits fertigen Nachbarwohnung



Küchenbereich



Wohnbereich



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

Beispielfotos der bereits fertigen Nachbarwohnung



Blick aus Küchenbereich in Wohnbereich



Wohnbereich



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

Beispielfotos der bereits fertigen Nachbarwohnung



Blick aus Küchenbereich in Flurbereich



Duschbad



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



Terrassen- und Gartenbereich



Terrassen- und Gartenbereich



Eigentumswohnung im historischen Gebäude

Grube 4
22587 Hamburg

Treppenviertel Blankenese

Exposé - Grundrisse

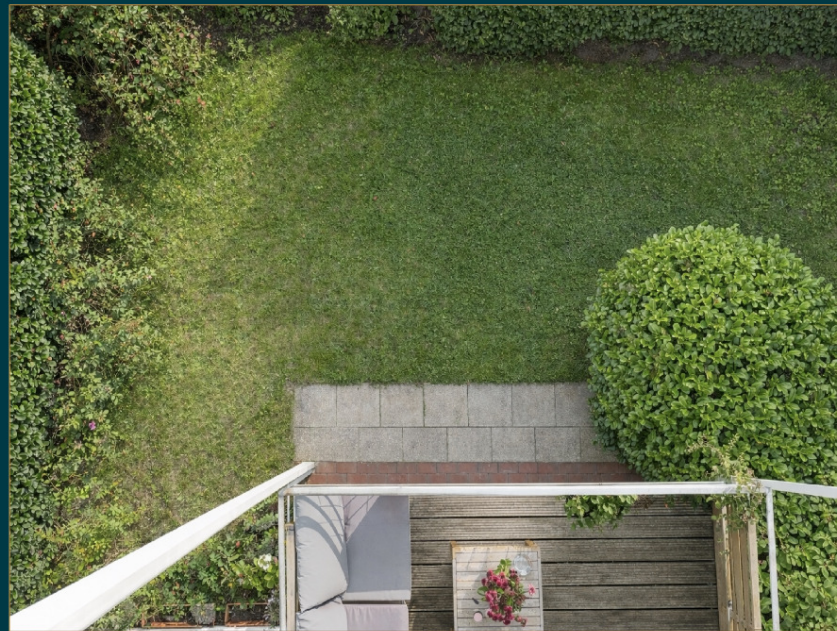
von Privat über

Architekt Abd Rabbo 0170/1934343 immobilie@abdrabbo.de

E x p o s é



Blick aus dem Wohnbereich in den Gartenbereich



Blick von oben auf den Gartenbereich



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



Lage der Wohnung W2
Gartengeschoss

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



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 - Grundrisse

von Privat über

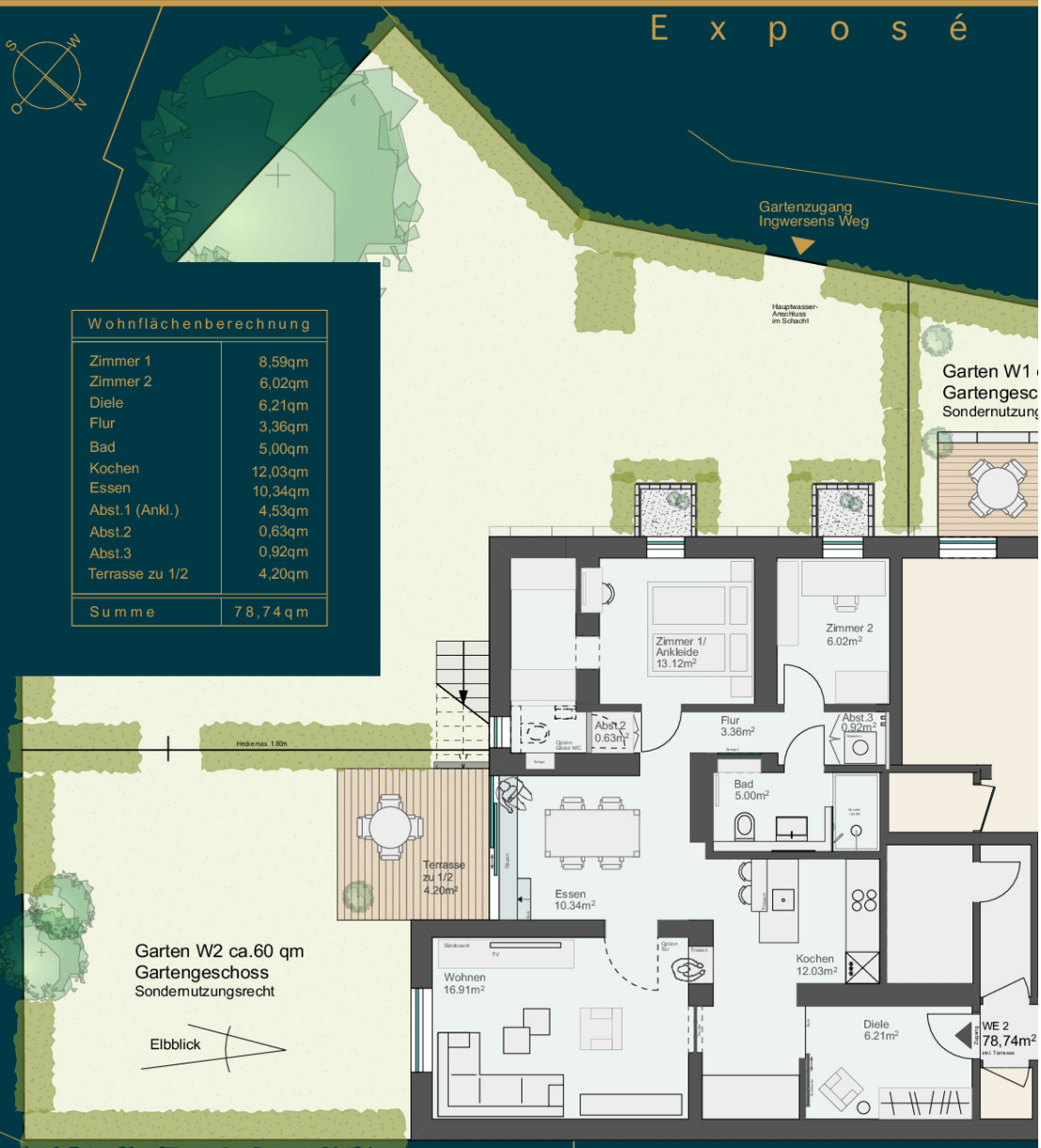
Architekt Abd Rabbo 0170/1934343 immobilie@abdrabbo.de

Exposé



Wohnflächenberechnung

Zimmer 1	8,59qm
Zimmer 2	6,02qm
Diele	6,21qm
Flur	3,36qm
Bad	5,00qm
Kochen	12,03qm
Essen	10,34qm
Abst.1 (Ankl.)	4,53qm
Abst.2	0,63qm
Abst.3	0,92qm
Terrasse zu 1/2	4,20qm
Summe	78,74 qm



Grundriss Wohnung W2 Gartengeschoß

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

0 1 2 3 4 5m



Eigentumswohnung im historischen Gebäude

Grube 4
22587 Hamburg

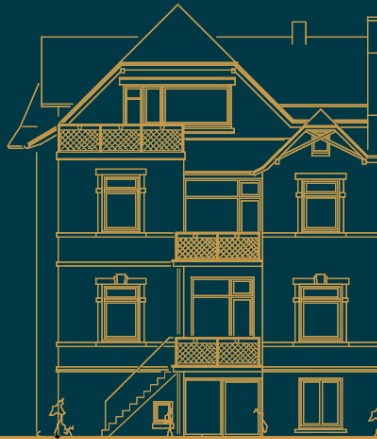
Treppenviertel Blankenese

Exposé - Grundrisse

von Privat über

Architekt Abd Rabbo 0170/1934343 immobilie@abdrabbo.de

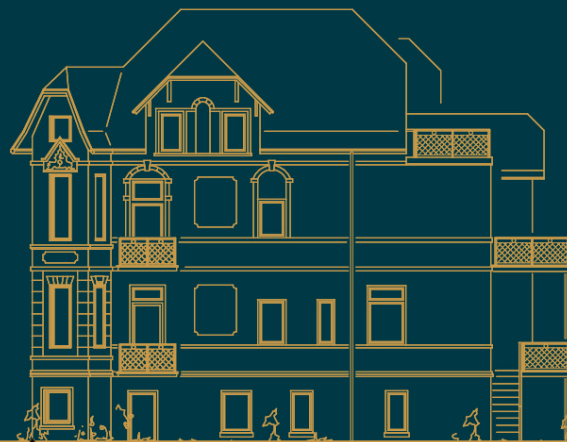
E x p o s é



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



Exposé



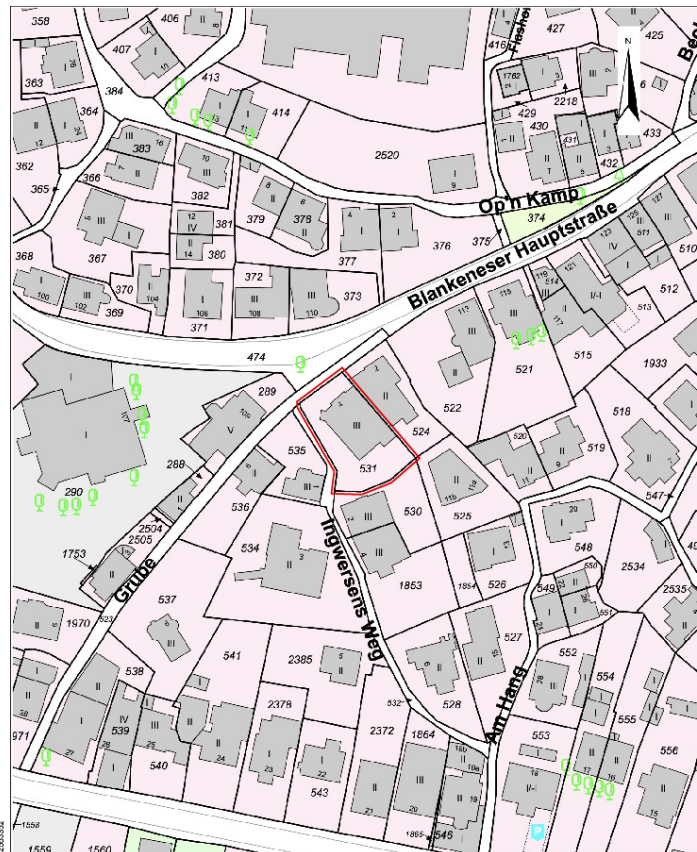
Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Ertelnde Stelle: LGV-Geoservice
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Liegenschaftskarte

Erstellt am 12.02.2024

Flurstück: 531

Gemarkung: Blankenese



0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60 65 70 75 80 85 90 95 100
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 (FmbGVBl S. 135), zuletzt geändert am 31. August 2018 (FmbGVBl. S. 282, 284), zulässig.

Liegenschaftskarte



Eigentumswohnung im historischen Gebäude

Grube 4
22587 Hamburg

Treppenviertel Blankenese