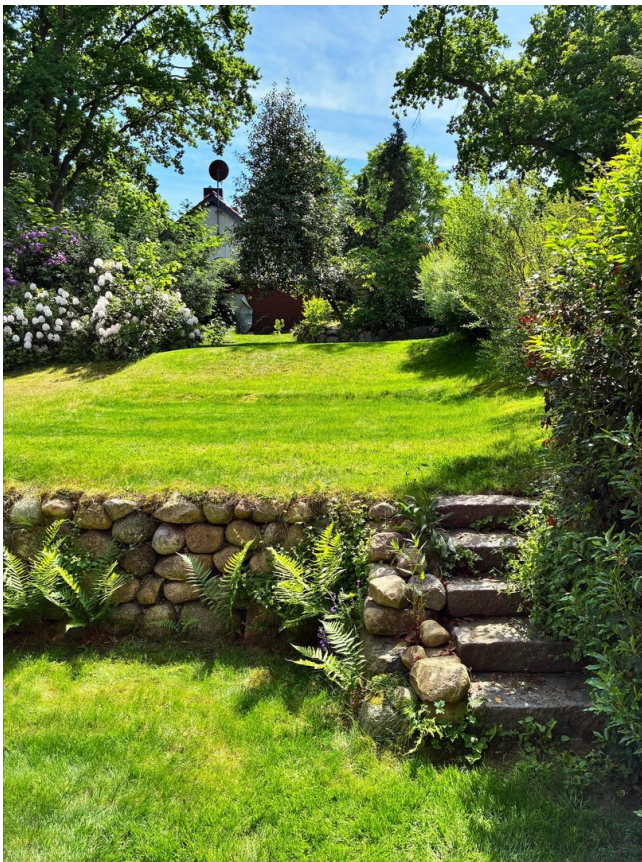


Exposé

Reihenhaus in Hamburg

Architektonisches Townhouse auf parkähnlichen Grundstück – neuwertig, großzügig & familienfreundlich



Objekt-Nr. OM-441844

Reihenhaus

Verkauf: **1.695.000 €**

22587 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahmedatum	15.10.2026
Grundstücksfläche	141,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	181,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	43,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses hochwertige Townhouse befindet sich auf einem großen, parkähnlich angelegten Grundstück in einem gewachsenen und ruhigen Wohngebiet. Der Zugang zum Haus erfolgt angenehm zurückversetzt von der Straße über einen gepflasterten und beleuchteten Weg.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein funktionaler Eingangsbereich mit Garderobe und Gäste-WC, welcher durch eine elegante Schiebetür vom Wohnbereich getrennt ist. Von hier aus öffnet sich das Erdgeschoss zu einem großzügigen, offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit integrierter Premiumküche – das Herzstück des Hauses.

Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene, helle Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Fenster sowie ein separates Ankleidezimmer mit passenden Schränken. Ein Balkon ergänzt diese Etage, erweitert den Wohnraum nach außen und schafft zusätzlichen Freiraum.

Im Dachgeschoss befindet sich ein geräumiges Schlafzimmer, ein weiteres Tageslichtbad sowie ein zusätzliches Zimmer – ideal als Homeoffice oder ruhiger Rückzugsort.

Das Untergeschoss bietet einen großen und vielseitig nutzbaren Raum mit viel Tageslicht, welcher sich hervorragend als Gästezimmer, Hobby- oder Fitnessraum eignet. Ergänzt wird diese Etage durch zwei Abstellräume, einen Hauswirtschaftsraum sowie einen Haustechnikraum.

Ein Carportstellplatz sowie ein separater, abschließbarer Außenabstellraum für Fahrräder und Gartenmöbel runden diese Immobilie ab.

Dieses außergewöhnliche Townhouse bietet Ihnen viel Platz, flexible Nutzungsmöglichkeiten und ein hochwertiges Wohnambiente in ruhiger Lage mit Blick ins Grüne – eine seltene Gelegenheit.

Ausstattung

Allgemein

- Großzügige Deckenhöhen: 2,50m im Untergeschoss bis über 3,50m im Dachgeschoss
- Hochwertige Vollholztüren mit einer Höhe von 2,30 m
- 3-fach verglaste Holz-/Aluminiumfenster (außen anthrazitfarben, innen weiß)
- Eichenholz-Hohldielenparkett in allen Wohnbereichen
- Fußbodenheizung in allen Etagen von Untergeschoss bis Dachgeschoss
- Treppen mit Eichenholz-Auflagen und passenden Handläufen
- Integrierte Downlights in Bädern, Wohnbereich, Fluren sowie als Stufenbeleuchtung
- Geschaltete Steckdosen im Wohnbereich
- Hochwertig ausgestattete Badezimmer mit großformatigem, hellem Feinsteinzeug

Badezimmer

- Erdgeschoss: Gäste-WC mit Waschbecken
- Obergeschoss: Duschbad mit WC und Waschbecken
- Obergeschoss: Vollbad mit WC, Waschbecken, Badewanne und separater Dusche
- Maßangefertigte Waschtischunterschänke vom Möbeltischler

Sonstiges

- TV-Anschluss in Wohn- und Kinderzimmern

- LAN-Anschluss in allen Wohnräumen
- Schornstein für Kaminanschluss
- Individuell angefertigte Vorhänge, Jalousetten und Plissees vom Innenausstatter

Einbauküche

Hochwertige Designküche der Marke next125 mit extradünner Arbeitsplatte aus dem High-Tech-Material Fenix sowie umfangreicher Ausstattung mit Einbaugeräten namenhafter Hersteller:

- Backofen mit Speisethermometer, Klimagarfunktion und Pyrolyse von Miele
- Zwei Wärmeschubladen von Miele
- Kaffevollautomat mit drei Bohnenbehältern und Frischwasseranschluss von Miele
- Dampfgarer mit Mikrowellenfunktion und Frischwasseranschluss von Miele
- Kühlschrank mit Gefrierfach und 3-fach Frischesystem hyperFresh von Siemens
- Geschirrspüler (60 cm) von Siemens
- Induktionskochfeld mit integriertem Teppanyaki-Grill von Bora
- Weinschrank mit zwei Temperaturzonen (für Rot- und Weißwein) von Miele
- Küchenarmatur mit Schlauchbrause sowie Wasserfilter von Blanco

Außenbereich

- Außenwasserzapfstelle an Gartenterrasse
- Carportstellplatz
- Separater Außenabstellraum mit Stromanschluss
- Regenwasserzisterne (10.000l) mit Pumpe zur Gartenbewässerung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Ergänzende Hinweise

Die Immobilie ist Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Informationen zu Hausgeld, Rücklagen und Miteigentumsanteilen stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.

Lage

Das Townhouse befindet sich in Blankenese, einem der begehrtesten Stadtteile Hamburgs und Deutschlands. Blankenese liegt im Hamburger Westen und ist einer der schönsten und wertbeständigsten Wohnlagen entlang der Elbe. Zahlreiche Parks prägen den Stadtteil ebenso wie gepflegte Straßen, traditionelle Wochenmärkte und Sportvereine.

Besonders bekannt ist Blankenese für das malerische Treppenviertel am Elbhang mit seinen verwinkelten Gassen, historischen Häusern und beeindruckenden Ausblicken auf die Elbe.

Die Kombination aus naturnahem und entschleunigtem Wohnen bei gleichzeitiger Nähe zum urbanen Flair der Großstadt Hamburg machen Blankenese zu einem der beliebtesten und begehrtesten Wohnorte in Deutschland.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	43,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Schlaf-/Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schlaf-/Kinderzimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Duschbad



Vollbad

Exposé - Grundrisse

Haus C

5 Zimmer · ca. 181 m² Wohn- und Nutzfläche · Garten



UNTERGESCHOSS

Hobbyraum	22,8 m²
HWR	9,5 m²
Abstell	5,6 m²
Flur	2,3 m²
AB	2,4 m²
Heizung/HA	4,4 m²
UG (Nutzfläche)	42,6 m²

ERDGESCHOSS

Eingang	4,3 m²
Wohnen / Essen	30,8 m²
Küche	8,5 m²
WC	1,3 m²
Gartenterrasse	16,0 m² (50%)
EG	52,9 m²

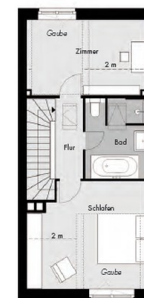
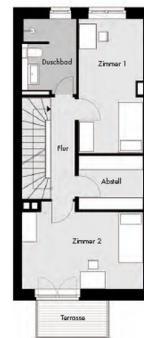
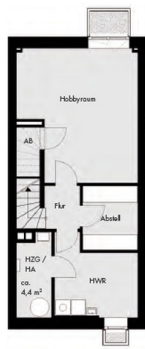
OBERGESCHOSS

Zimmer	16,0 m²
Zimmer	13,5 m²
Abstell	5,5 m²
Flur	3,9 m²
Bad	6,0 m²
Balkon	3,9 m² (50%)
1. OG	46,9 m²

DACHGESCHOSS

Schlafen	16,4 m²
Zimmer	11,4 m²
Bad	7,5 m²
Flur	3,4 m²
DG	38,7 m²

Nettowoohnfläche 138,5 m²
zusätzliche Nutzfläche 42,6 m²



GARTEN (Sondernutzungsrecht) 140,7 m²

Grundriss