

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hamburg

### Einzigartiges Einfamilienhaus im Blankeneser Treppenviertel mit Elbblick und Garten



Objekt-Nr. **OM-466215**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.190.000 €**

Ansprechpartner:  
Gabriele

22587 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	230,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	106,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein seltenes Einfamilienhaus im oberen Bereich des Blankeneser Treppenviertels mit Elbblick, Garten, Terrasse, Balkon und ebenerdigen Tiefgaragenstellplatz. Das Haus eignet sich besonders für Menschen, die die besondere Lage und Geschichte Blankeneses und seines Treppenviertels schätzen und ein Zuhause mit Charakter suchen, das sie nach eigenen Vorstellungen weiterentwickeln können.

Der Ursprung des Hauses liegt in einem historischen Fischerhaus. Im Jahr 1981 wurde es praktisch neu aufgebaut, wobei sich Höhe und Größe weiterhin am ursprünglichen Bestand orientieren und auch orientieren müssen. Genau das macht den Reiz aus: kein beliebiger Neubau, sondern ein Haus mit Geschichte, gewachsenem Charakter und einer Lage, die in Hamburg nur selten zu finden ist. Auf 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich 4 Zimmer, 2 Badezimmer und 2 Etagen. Ein Kamin, der Garten, die Terrasse und der Balkon schaffen unterschiedliche Rückzugsorte im und am Haus. Besonders schön ist der Blick vom hellen, nach Süden ausgerichteten Wohn-/Esszimmer auf die Elbe und den Elbhang, aber praktisch jede Blickrichtung ist schön, auch vom Erdgeschoss aus hat man einen (eingeschränkten) Elbblick; vom Balkon reicht der Blick zudem in Richtung Süllberg. Das gesamte Grundstück ist 230 qm groß.

Das Haus wurde in den vergangenen zwei Jahren nur zeitweise bewohnt und bietet auch entsprechend des Datums des Neubaus Raum für Modernisierung und eigene Ideen. Der Warmwasserboiler wurde 2022 erneuert. Der Balkon wurde etwa 2022 überarbeitet, weist nach Eigentümerangabe jedoch weiterhin Mängel auf. Ein vorhandener Treppenlift ist derzeit reparaturbedürftig.

Die Immobilie ist voll unterkellert und bietet zusätzliche Nutz- und Abstellfläche. Beheizt wird das Haus über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 1981, die Warmwasserbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer bzw. Boiler. Ein Energieausweis liegt vor.

## Ausstattung

- Voll unterkellert
- Balkon
- Terrasse
- Garten
- Kamin
- Tiefgaragenstellplatz
- Gas-Zentralheizung
- Heizung Baujahr 1981
- Warmwasser über Durchlauferhitzer bzw. Boiler
- Warmwasserboiler 2022 erneuert
- Fensterlüftung

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Einfamilienhaus liegt im oberen Bereich des Blankeneser Treppenviertels und damit in einer der besonders gefragten Wohnlagen Hamburgs. Die Lage bietet den typischen Charakter dieses Viertels mit kleinen Wegen, viel Grün, Bäumen und Blumen, gewachsenen Strukturen,

historischen Häusern und der Nähe zur Elbe; das Haus ist durch die obere Position jedoch bequem erreichbar. Wenige Treppenstufen führen von der Straße zum Haus, über die Garage kann man das Haus sogar ohne Treppen verlassen. Zu Fuß sind es keine 10 Minuten zur Elbe.

Von der Immobilie aus besteht ein schöner Blick auf die Elbe und den Elbhang, vom Balkon aus zusätzlich in Richtung Süllberg. Die Umgebung ist ruhig und geprägt von individueller Wohnbebauung, das Haus liegt etwas entfernt von der Straße. Gerade der Ursprung des Hauses als früheres Fischerhaus passt gut in das historische Umfeld des Treppenviertels und unterstreicht den besonderen Standort.

Trotz der ruhigen Lage sind die Wege im Alltag kurz. Supermärkte, Geschäfte des täglichen Bedarfs und der Wochenmarkt sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich nur etwa 30 Meter entfernt; der Kleinbus fährt hinunter zur Elbe und zur Blankeneser S-Bahn. Die S-Bahn ist zu Fuß in ca. 20 Minuten erreichbar und bietet eine gute Verbindung in Richtung Hamburger Innenstadt und weitere Stadtteile.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	177,45 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Terrasse

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 EG



Schlafzimmer 2 EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3 EG



Badezimmer 1 EG

# Exposé - Galerie



Ess/Wohnzimmer OG



Wohnzimmer OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Küche OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer 2 EG



Keller Vorraum

# Exposé - Galerie



Kellerraum 1



Kellerraum 2

# Exposé - Galerie



Kellerraum 3



Eingang zum Grundstück

# Exposé - Grundrisse



EG



OG



# Exposé - Grundrisse



KG

