

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hamburg

### Historische Villa zwischen Römischem Garten und Bismarckstein in Blankenese, 250m zum Elbstrand



Objekt-Nr. **OM-294271**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **1.650.000 €**

Ansprechpartner:  
Björn Lafrenz  
Telefon: 040 86647912  
Mobil: 0151 17487072

Falkentaler Weg 23  
22587 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1935	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	800,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses vom Architekten Max Benndorf 1935 am Fuss des Blankeneser Polterberges auf dem ehemals 'Merckschen Gelände' erbaute Haus auf einem wilden Waldgrundstück in Hanglage befand sich fünfzig Jahre in Familienbesitz und soll nun in neue Hände gelangen. Es ist eine Erweiterung denkbar, etwa um das derzeitige Sockelgeschoss auszubauen oder das bestehende Dach zu weiterem Wohnraum voll auszubauen. Ebenso machbar ist es, das Obergeschoss bis in den Giebel zu öffnen. Einzelne Wände können entfernt werden, um zum Beispiel einen offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit grosszügigem Grundriss zu schaffen. Die Räume im Obergeschoss lassen sich durch bodentiefe Fenster zur Süd-/Westterrasse und zum Ostbalkon weiter zur Natur hin öffnen. Eine weitere Möglichkeit besteht darin, die Garage mit dem südlichen Nutzraum im Sockelgeschoss zu einer eigenen kleinen Einheit mit bodentiefen Fenstern in den Garten zusammenzulegen, ggf. auch zur externen, möblierten, Vermietung, etwa an Airbus-Mitarbeiter.

## Ausstattung

Charaktervolle bauzeitliche Details, originale Holzdielen. Derzeit besteht kein Denkmalschutz, das Haus wäre aber wohl denkmalwürdig. Bäder und Küche sind nach heutigem Verständnis erneuerungsbedürftig, die Küche lässt sich zum Wohnraum mit einem Wanddurchbruch öffnen. Kaminanschluss möglich. Grosse Süd-/Westterrasse im Obergeschoss, geräumige beheizbare Garage.

### **Fußboden:**

Parkett, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Die letzten drei Fotos zeigen Renderings, die das Raumgefühl, insbesondere im Bereich der Küche und des offenen Dachraums mit einer möglichen zum Gebäudetyp passenden Material- und Farbgestaltung vorschlagen.

## Lage

Lage zwischen Römischen Garten und Bismarckstein und 250m zum schönsten und ruhigsten Teil des Blankeneser Elbstrandes. Hervorragende Anbindung an den Blankeneser Ortskern, direkt vor dem Grundstück liegt die Bushaltestelle 'Elbhöhenweg' der 'Blankeneser Bergziege', die S-Bahn Blankenese ist damit in fünf Minuten zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Vorschlag EG (Rendering)

# Exposé - Galerie



Vorschlag OG (Rendering)



Vorschlag OG (Rendering)

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



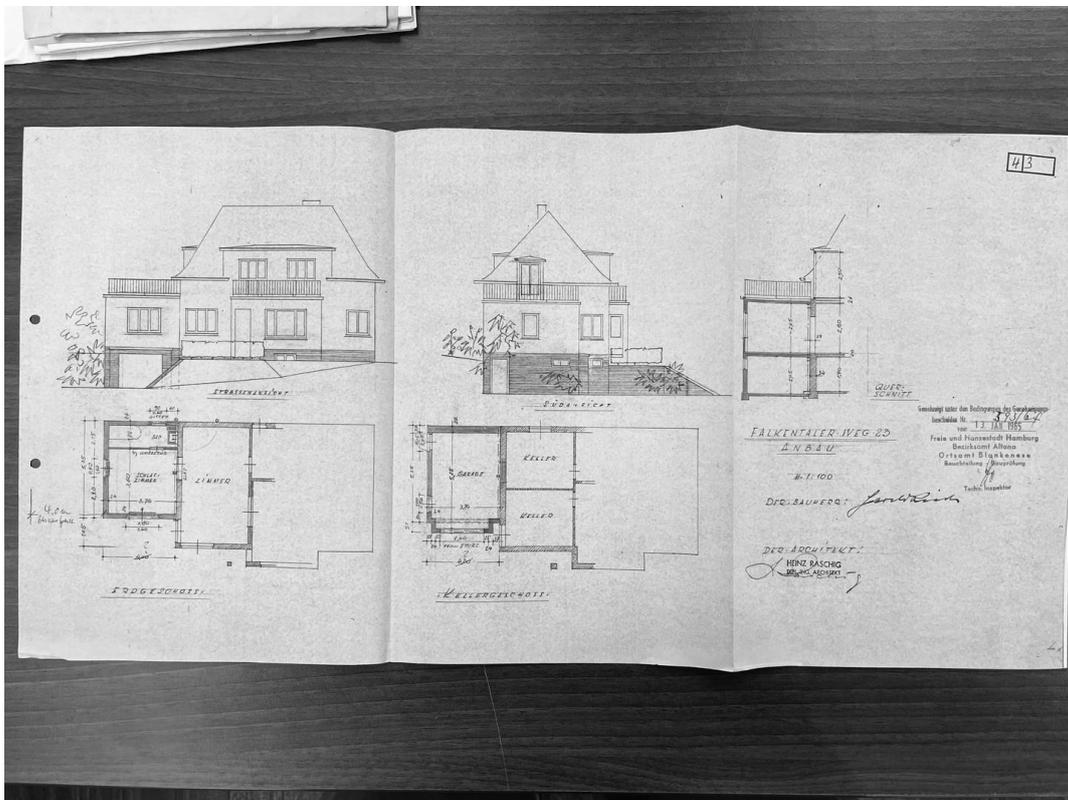
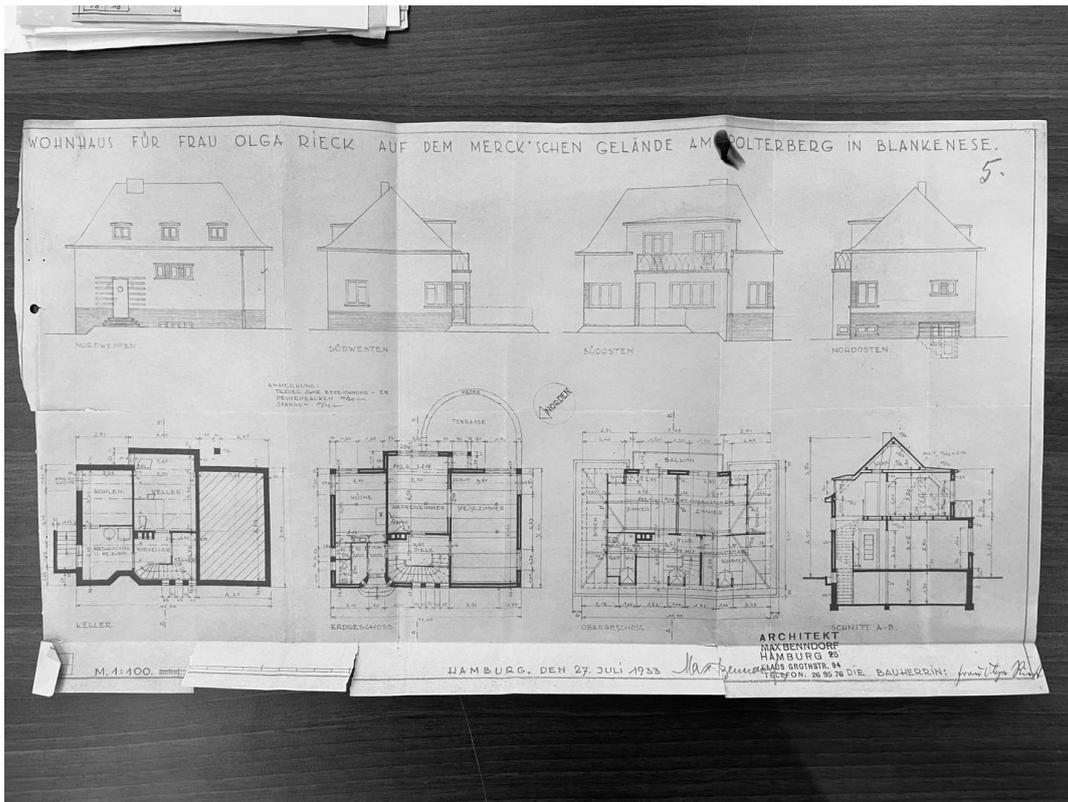
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

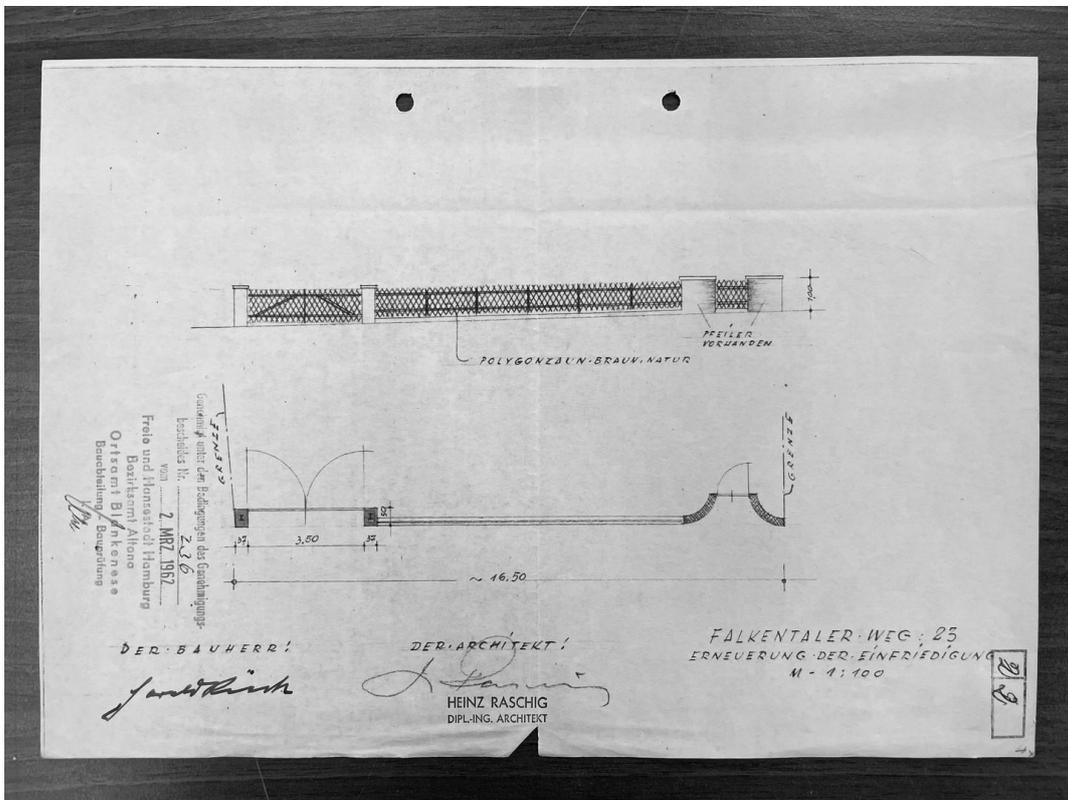
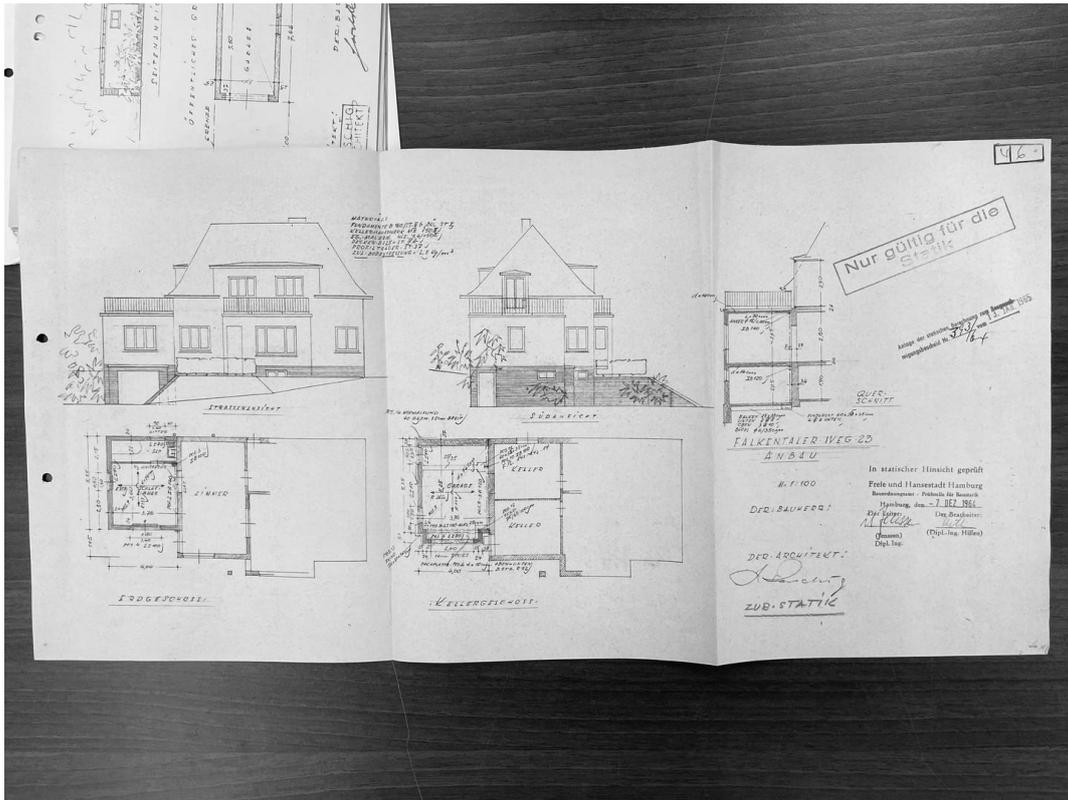


# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Anhänge

1. Flurkarte (1349+1350)
2. Lageplan/Karte



Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung  
Erteilende Stelle: Liegenschaftskataster  
Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

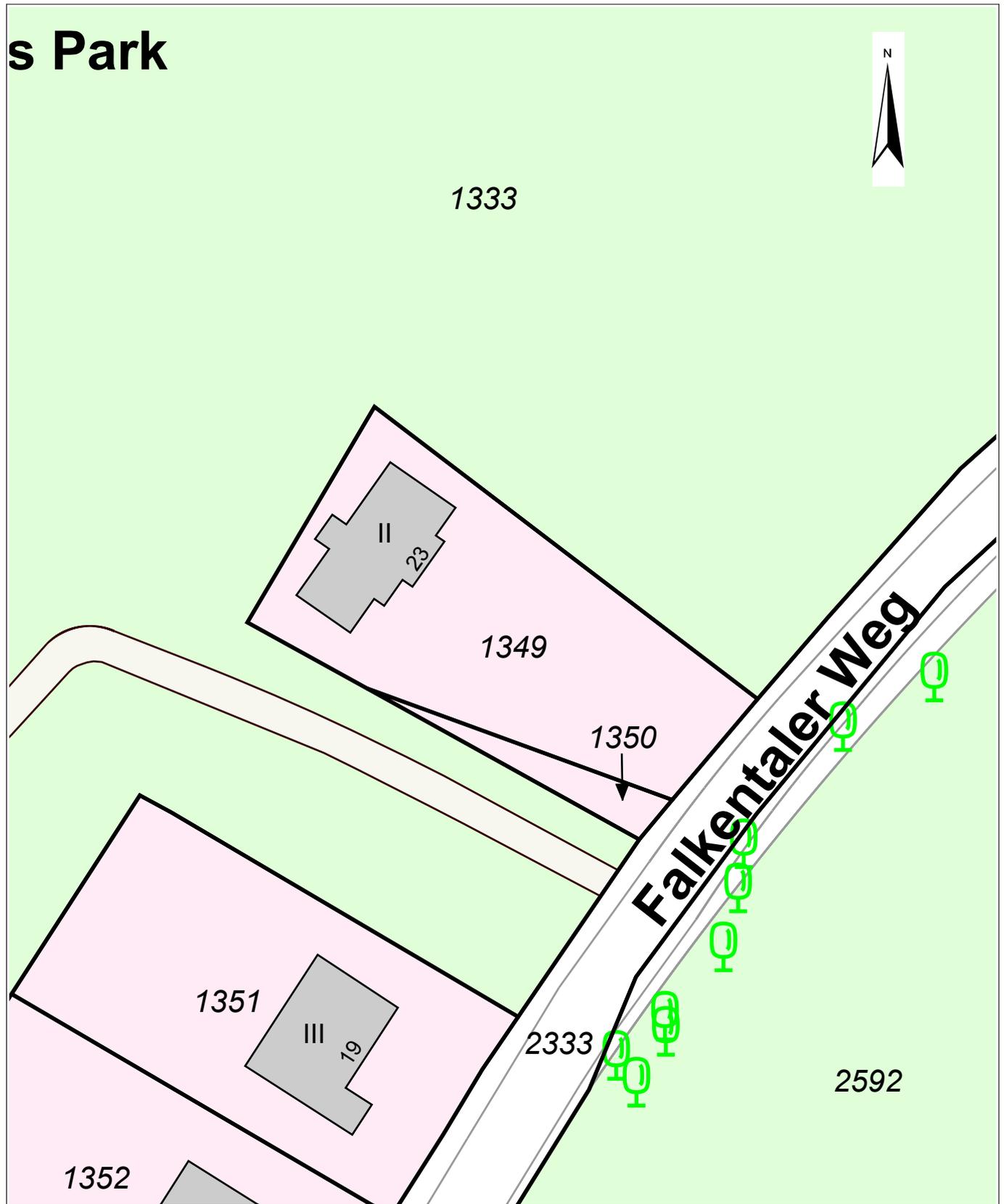
Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 14.11.2022

Auftragsnummer: B33-2022-1440189

Flurstück: 1349

Gemarkung: Blankenese



32552428

5935044

0 5 10 15 Meter

