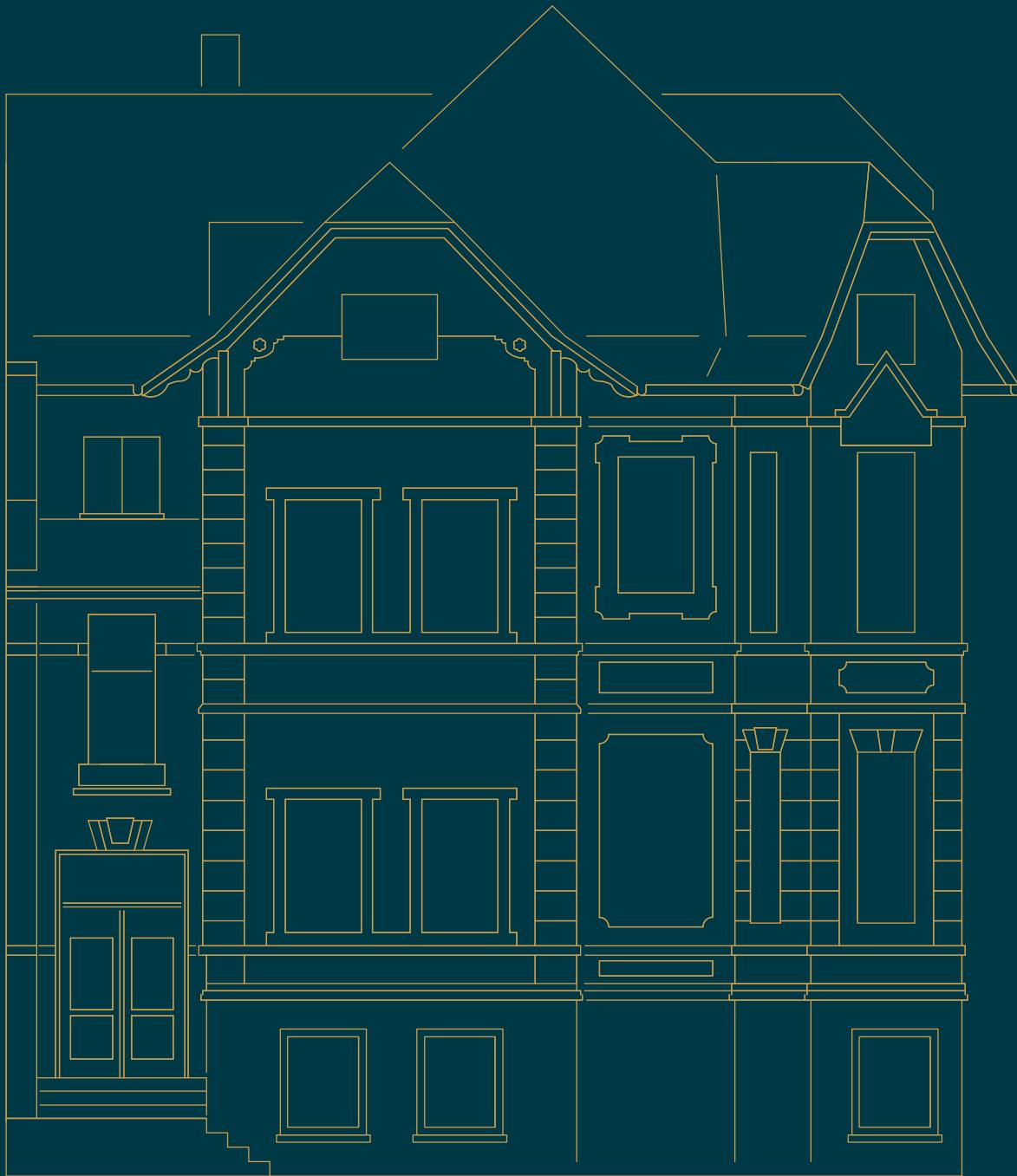


W 2



Eigentumswohnung im historischen Gebäude  
Grube 4  
22587 Hamburg

Treppenviertel Blankenese



Grube 4 - 22587 Hamburg

**Gartenetage mit Loft-Charakter**  
im Blankeneser Treppenviertel

WOHNFLÄCHE  
ca.78qm

ANZAHL ZIMMER  
4

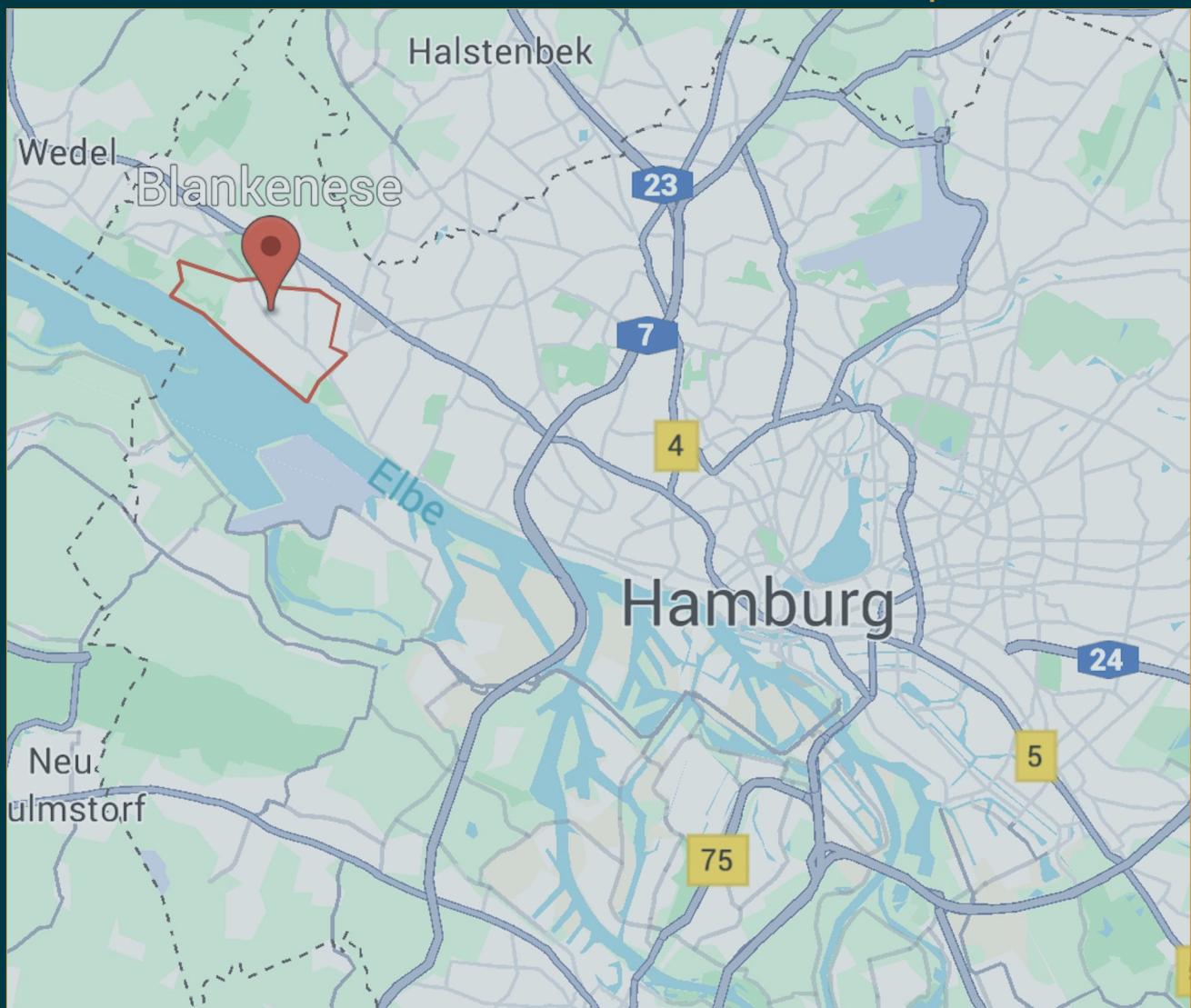
GARTENFLÄCHE  
ca.60qm

KAUFPREIS  
838.000€



Eigentumswohnung im historischen Gebäude  
Treppenviertel Blankeneser

Grube 4  
22587 Hamburg



## 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**

Elblick  
**feiner Elblick 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**  
**Treppenviertel Blankenese**

Grube 4  
22587 Hamburg



## 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.

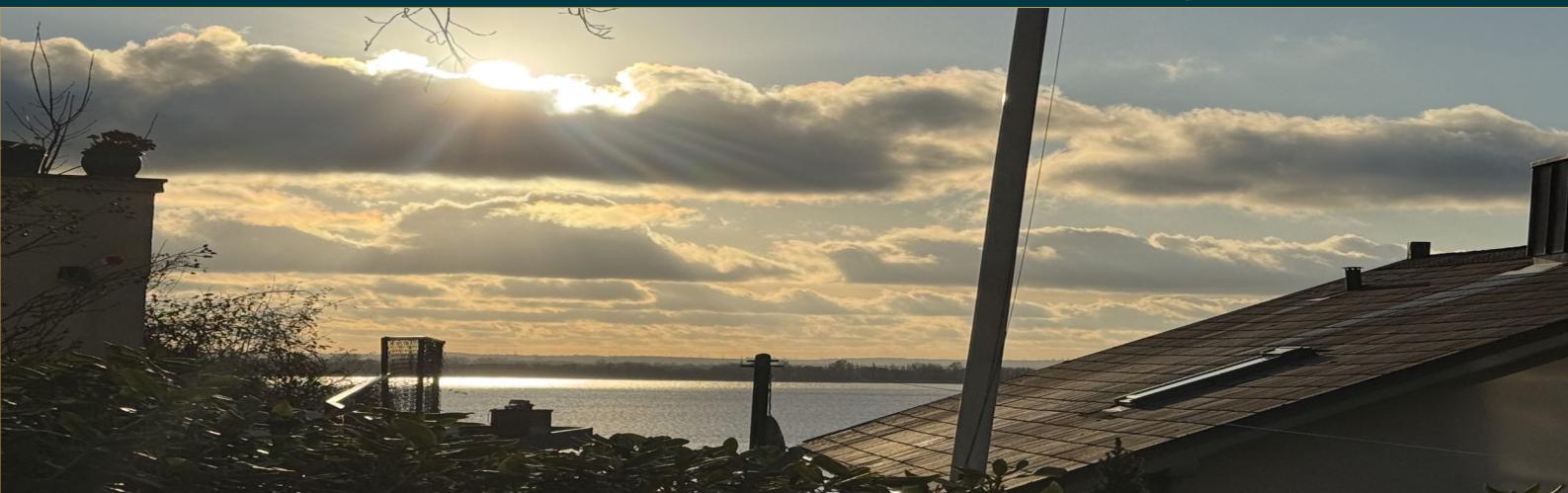
Die phantastischen Blickachsen auf die launische Elbe, deren wechselnde Farben und Lichtspiele jede Stunde anders wirken lassen, schaffen eine unvergleichliche Wohnatmosphäre. Herrliche Parks, der direkte Bezug zum Wasser und Strand sowie eine exklusive Nachbarschaft zeichnen diese Lage zusätzlich aus.

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  
Treppenviertel Blankenese

Grube 4  
22587 Hamburg



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.

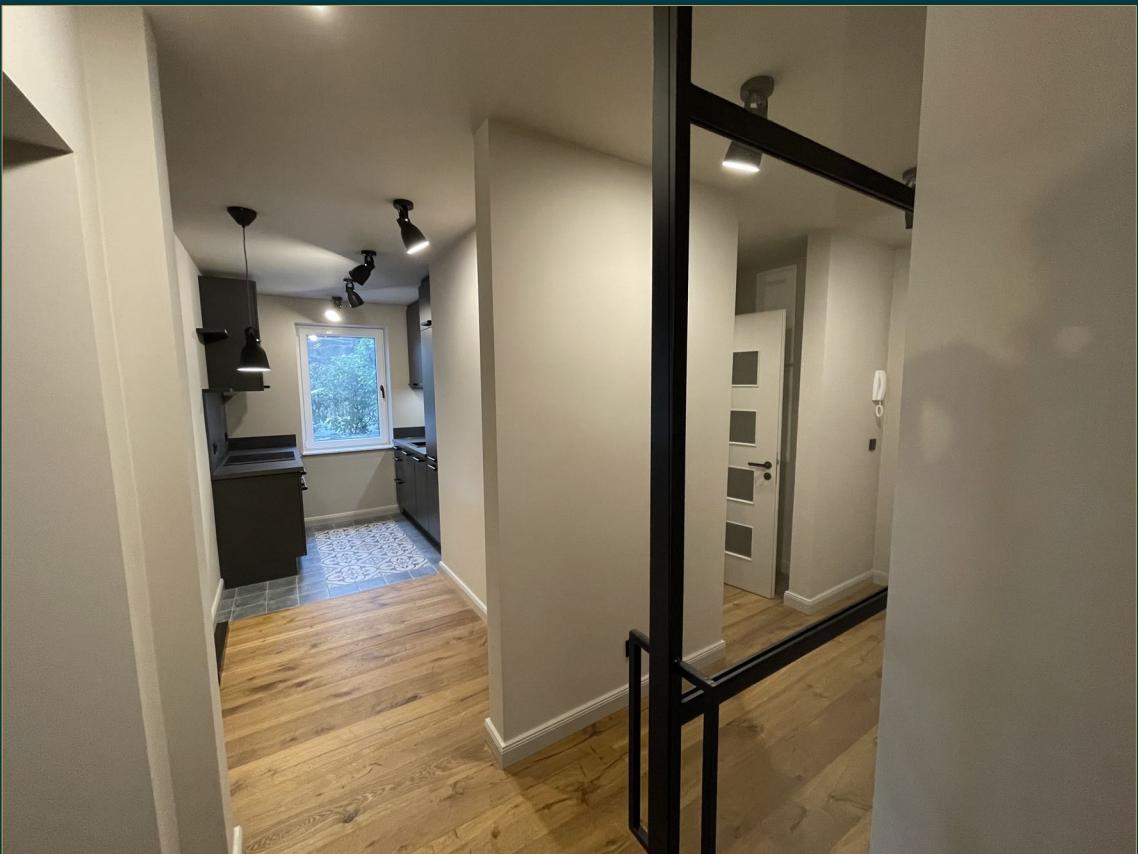


Eigentumswohnung im historischen Gebäude

Grube 4  
22587 Hamburg

Treppenviertel Blankenese

Beispiefotos der bereits fertigen Nachbarwohnung



Küchen- und Flurbereich



Ankleide - und Flurbereich



Eigentumswohnung im historischen Gebäude  
Grube 4  
22587 Hamburg *Treppenviertel Blankenese*

Beispiefotos der bereits fertigen Nachbarwohnung



Küchenbereich



Wohnbereich



Eigentumswohnung im historischen Gebäude  
Grube 4  
22587 Hamburg Treppenviertel Blankenese

Beispiefotos der bereits fertigen Nachbarwohnung



Blick aus Küchenbereich in Wohnbereich



Wohnbereich



Eigentumswohnung im historischen Gebäude

Grube 4  
22587 Hamburg

Treppenviertel Blankenese

Beispiefotos der bereits fertigen Nachbarwohnung



Blick aus Küchenbereich in Flurbereich



Duschbad



Eigentumswohnung im historischen Gebäude  
Grube 4  
22587 Hamburg Treppenviertel Blankenese



Terrassen- und Gartenbereich



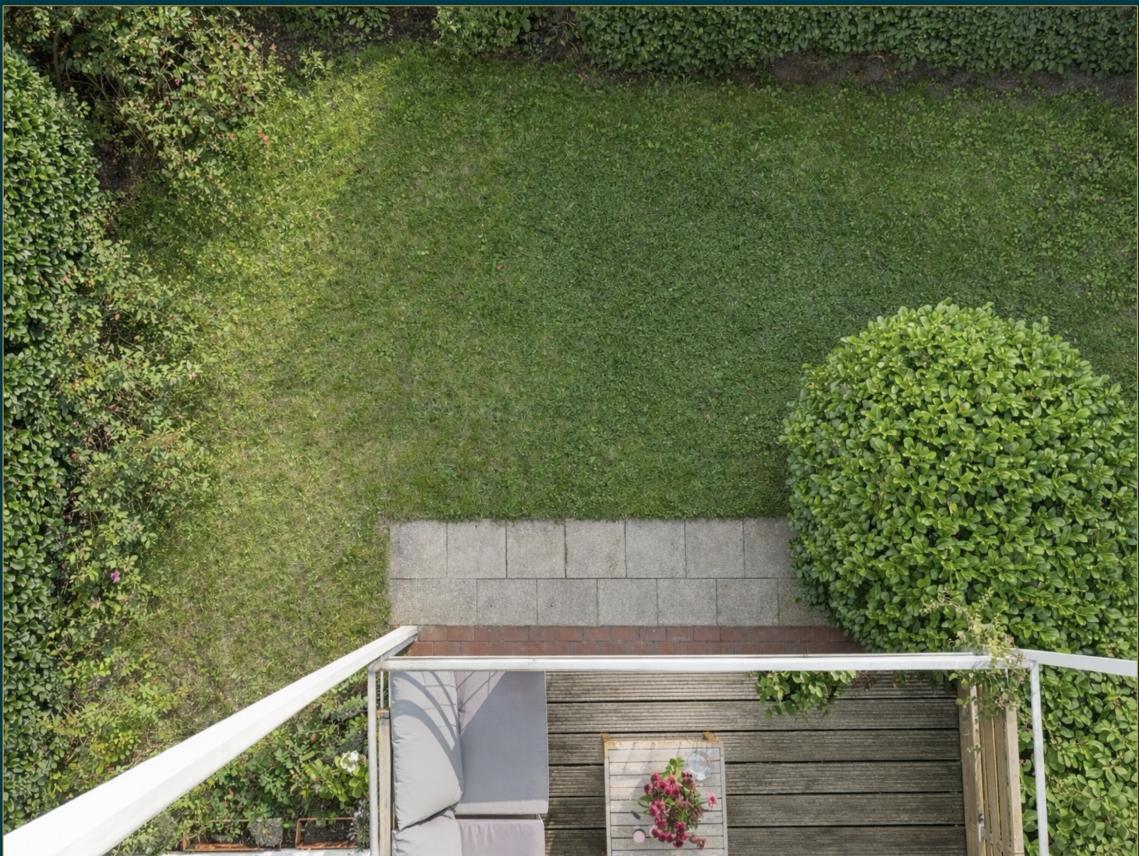
Terrassen- und Gartenbereich



Eigentumswohnung im historischen Gebäude  
Grube 4  
22587 Hamburg *Treppenviertel Blankenese*



Blick aus dem Wohnbereich in den Gartenbereich



Blick von oben auf den Gartenbereich



Eigentumswohnung im historischen Gebäude  
Grube 4  
22587 Hamburg

Treppenviertel Blankenese



Gartenansicht des Hauses

## Pflichtangaben gemäß GEG

Energieausweis  
Baujahr Gebäude  
Energieträger  
Endenergiebedarf  
Energieklasse

Verbrauchsausweis  
1910  
Gas  
161 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
F



Eigentumswohnung im historischen Gebäude  
Treppenviertel Blankenese

Grube 4  
22587 Hamburg



## 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  
Treppenviertel Blankenese

Grube 4  
22587 Hamburg



## 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
<b>Summe</b>	
<b>78,74qm</b>	



## Grundriss Wohnung W2 Gartengeschoss

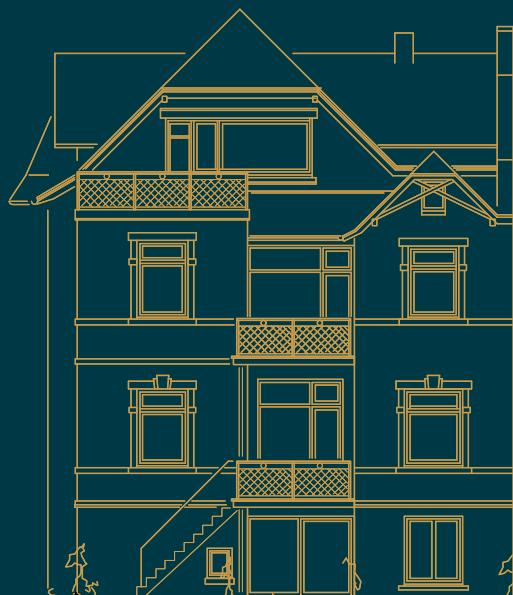
Die Darstellung zeigt den tatsächlichen Grundriss, die Möblierung ist beispielhaft und nicht im Kaufpreis enthalten. Abweichungen in Maßstab oder Ausführung sind möglich.

0 1 2 3 4 5m



Eigentumswohnung im historischen Gebäude  
Treppenviertel Blankenese

Grube 4  
22587 Hamburg



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Nord-West

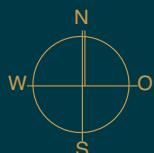


Ansicht Süd-West



Eigentumswohnung im historischen Gebäude  
Treppenviertel Blankenese

Grube 4  
22587 Hamburg



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

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

### Liegenschaftskarte

Erstellt am 12.02.2024

Flurstück: 531

Gemarkung: Blankenese

