

Wentzel Dr.

IMMOBILIEN SEIT 1820

PROVISIONSFREI für Käufer – hochwertiges Stadthaus in ruhiger Lage

22587 Hamburg / Blankenese, Stadthaus zum Kauf

Objekt ID: W-K-WE-24-006



Wohnfläche ca.: **162 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **1.550.000 EUR**



PROVISIONSFREI für Käufer – hochwertiges Stadthaus in ruhiger Lage

Objekt ID	W-K-WE-24-006
Objekttypen	Haus, Stadthaus
Adresse	(Altona) 22587 Hamburg / Blankenese
Wohnfläche ca.	162 m ²
Grundstück ca.	251 m ²
Nutzfläche ca.	25,52 m ²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	20 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Separate WC	3
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger	Gas, Blockheizkraftwerk
Baujahr	2019
Zustand	neuwertig
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	1 Stellplatz
Verfügbar ab	kurzfristig
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Kamin, Keller, Massivbauweise, Offene Küche, Parkettboden, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse, Wasch-/Trockenraum
Kaufpreis	1.550.000 EUR



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuwertigen Stadthaus, das im Jahr 2019 erbaut wurde und Ihnen ein zeitgemäßes Wohngefühl bietet. Mit großzügigen vier Zimmern und einem zusätzlichen Ankleidezimmer bietet dieses Haus viel Platz für individuelle Entfaltungsmöglichkeiten. Zusätzlich befindet sich im Untergeschoss ein unterteilter Hobbyraum, der als Gästebereich mit Duschbad gestaltet werden kann. Ein Lichthof sorgt hier für Tageslicht. Dieser Bereich ist in der Wohnfläche von ca. 162 m² enthalten. Insgesamt verfügt das Haus über eine Wohn-/Nutzfläche von gut 187 m².

Das Haus ist als Splitlevel konzipiert, so dass der Wohnbereich eine Deckenhöhe von 3,20 m aufweist. Die offene Gestaltung, die großzügige Deckenhöhe sowie der Kamin schaffen eine einladende Atmosphäre für geselliges Beisammensein.

Die geschmackvolle Ausstattung mit Parkettböden und bodentiefen Holzfenstern verleiht dem Haus eine moderne Eleganz und Natürlichkeit.

Für zusätzlichen Komfort sorgen die hochwertige Einbauküche mit Induktionsherd und die elektrisch bedienbaren Textilscreens als Sonnenschutz. Ein Außenstellplatz mit Wallbox sowie ein großer Schuppen runden das Angebot ab.

Im Eingangsbereich, der Küche und im Untergeschoss finden sich einheitliche Fliesen, während zwei Tageslichtbäder mit Feinsteinzeug ausgestattet sind. Zusätzlich ist ein Gäste-WC im Eingangsbereich vorhanden. Die Badezimmer verfügen jeweils über gemauerte Duschen, Hänge-WCs und Waschtische. Das eine Bad ist als Vollbad mit zusätzlicher Wanne gestaltet. Das andere Bad verfügt über einen eigens angefertigten Einbauschränk.

Weiterhin sind im Untergeschoss ein Technikraum, ein Abstellraum und ein Hauswirtschaftsraum vorhanden. Die Beheizung des Hauses erfolgt über Fußbodenheizung, wobei im Untergeschoss Heizkörper installiert sind. Die Wärme wird durch ein BHKW im Contracting bereitgestellt.

Genießen Sie die sonnige Südausrichtung im eingezäuntem Garten mit Terrasse oder auf der Dachterrasse, beide mit hochwertigem Bankirai-Belag versehen.

Ein geräumiger Geräteschuppen mit Stromanschluss bietet praktischen Stauraum.

Erleben Sie ein harmonisches Wohnkonzept, bei dem jedes Detail sorgfältig durchdacht wurde, um modernen Wohnansprüchen gerecht zu werden. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Sonstiges

Unsere Erfahrung zahlt sich für Sie aus. Machen Sie jetzt den Finanzierungs-Check mit unseren Beratern. So finden wir auch Ihre Traumimmobilie.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf vorbehalten.



Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	11.06.2027
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2019
Primärenergieträger	NAHWAERME
Endenergiebedarf	42,20 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	A



Lage

Blankenese - einer der exklusivsten und begehrtesten Wohngegenden Hamburgs.

Diese Gegend ist bekannt für ihre Schönheit, ihre Familienfreundlichkeit und ihre ruhige Atmosphäre. Sie bietet eine ideale Umgebung für ein entspanntes und erfülltes Familienleben.

Trotz der ruhigen Lage ist dieses Stadthaus sehr gut an die Verkehrsinfrastruktur angebunden. So werden die Bushaltestellen in der näheren Umgebung von mehreren Buslinien angefahren. Keine 10 Minuten mit dem Fahrrad ist der S-Bahnhof Blankenese entfernt. Überregional sorgt die A 7 für ein schnelles Fortbewegen.

Am S-Bahnhof befindet sich auch die belebte Bahnhofstraße mit einladenden Boutiquen, Cafés und Nahversorgungsmöglichkeiten. Das beliebte Elbe-Einkaufszentrum ist auch nur eine kurze Fahrt entfernt und bietet eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants und Unterhaltungsmöglichkeiten für die ganze Familie.

Der Stadtteil verfügt über mehrere gute Grund- und weiterführende Schulen. Das erstreckt sich auch auf Freizeitaktivitäten wie z.B. Hockey, Tennis oder segeln.

Ein weiteres Highlight dieser Gegend ist das berühmte Blankeneser Treppenviertel und der daran anknüpfende Sandstrand der Elbe. Dieses charmante Viertel zeichnet sich durch seine malerischen Treppen und Gassen aus, gesäumt von historischen Häusern. Der traumhafte Elbstrand lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, gemütlichen Picknicks und zu erholsamen Stunden am Wasser ein.

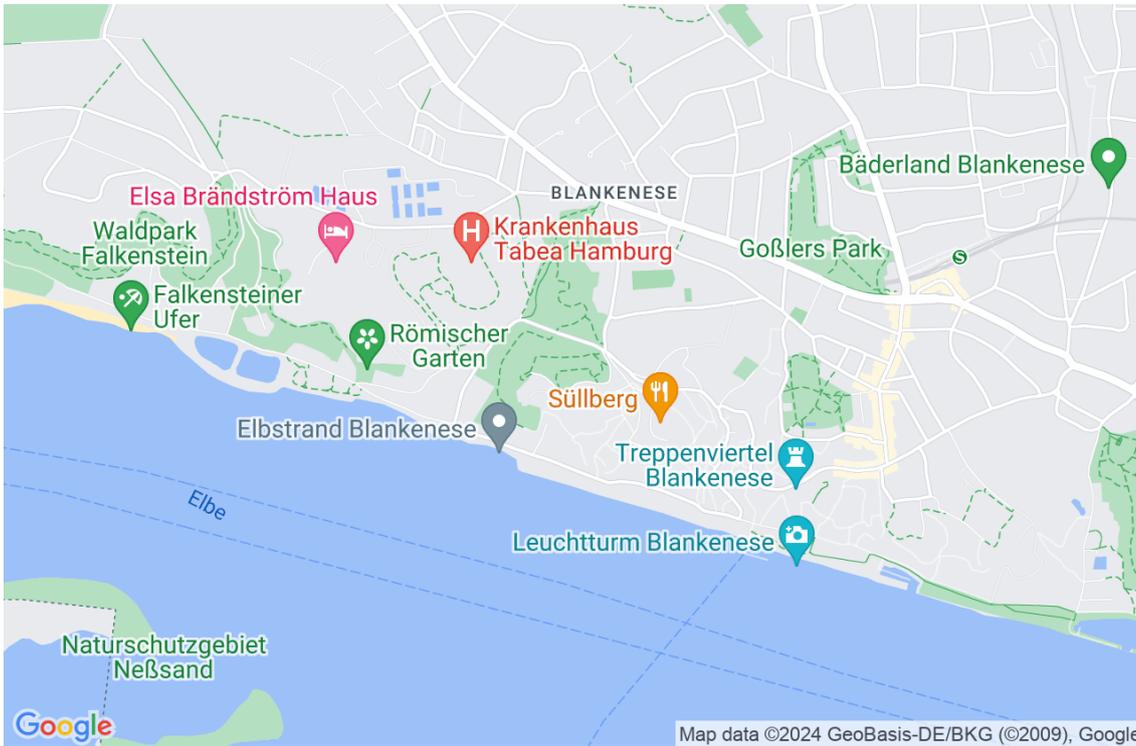
In Richtung Nordwesten des Wohngebiets erstreckt sich ein großes Naturschutzgebiet, das eine wahre Oase der Ruhe und unberührten Natur darstellt. Hier gibt es zahlreiche Möglichkeiten für Natur- und Sportbegeisterte wie Wandern, Joggen und Radfahren. Für Familien, die gerne Golf spielen, ist die Nähe zu einem renommierten Golfclub ein weiteres Highlight dieser Lage.

Insgesamt bietet dieses Zuhause in Blankenese eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen, urbaner Anbindung und einer familienfreundlichen Umgebung. Mit seiner privilegierten Lage, der Nähe zur Elbe, den zahlreichen Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung und der guten Verkehrsanbindung ist es der ideale Ort für Familien, die nach einem hochwertigen und erfüllten Lebensstil suchen.



Wentzel Dr.

IMMOBILIEN SEIT 1820



Wentzel Dr.

IMMOBILIEN SEIT 1820



Willkommen



Eingangsbereich



Blick aus der Küche



Wohnbereich



Terrassenansicht



Wohn-/Essbereich



Wentzel Dr.

IMMOBILIEN SEIT 1820



Kamin



Küche



weitere Ansicht der Küche



Zimmer im Obergeschoss



weiteres Zimmer im Obergeschoss



Vollbad



Wentzel Dr.

IMMOBILIEN SEIT 1820



weitere Ansicht des Vollbads



Verbindung der Ebenen



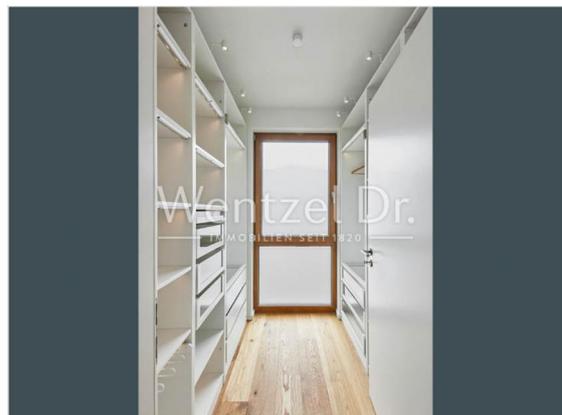
Flurbereich Staffelgeschoss



Duschbad



weitere Ansicht des Duschbads



Ankleide



Wentzel Dr.

IMMOBILIEN SEIT 1820



Aufgang zum Zimmer mit Dachterrasse



Zimmer im Staffelgeschoss



Zugang Dachterrasse



Dachterrasse



Ausblick Dachterrasse



Untergeschoss mit Abstellräumen



Wentzel Dr.

IMMOBILIEN SEIT 1820



Hobbyraum (Option Gästebereich mit Duschbad)



Geräteschuppen

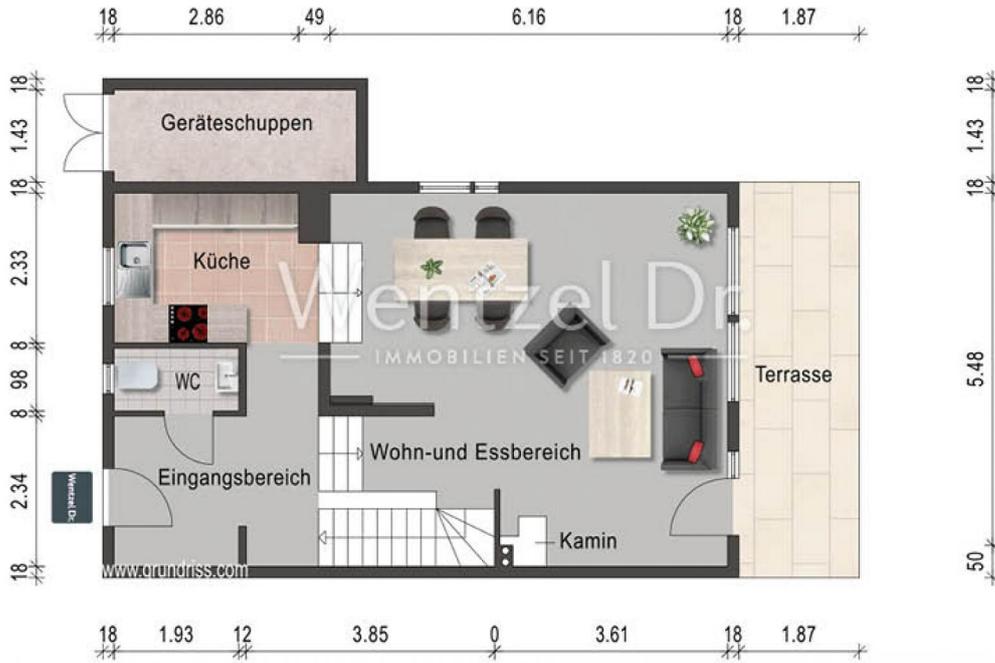


Gartenansicht



Grundriss

Erdgeschoss



Grundriss

Obergeschoss



Grundriss

Staffelgeschoss



Grundriss

Untergeschoss

