

Objekt-Nr.: 7794



## Hamburg Blankenese, Villa in Bester Lage, Kleinod auf großem Grundstück, Elbseite

[Objekt im Internet aufrufen](#)

### Standort

22587 Hamburg Nienstedten  
Deutschland

### Wichtige Parameter

Kaufpreis: **4.880.000,00 EUR**  
Grundstück: **1.735 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche: **380 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **9**  
Baujahr: **1952**

### Ansprechpartner

**immoweb AG**

Herr Jochen Meinks

**Telefon:**

0231 / 42 720 722

**Mobil:**

0172 / 14 19 978

**Fax:**

0231 / 398 19 79

**Email**

[j.meinks@immoweb.de](mailto:j.meinks@immoweb.de)

#### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

#### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

#### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

#### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: [info@immoweb.de](mailto:info@immoweb.de)

## Lage

Dieses herrliche Grundstück in Blankenese liegt am Elbhang und trotzdem nur 10 Min vom Markt entfernt. Die Fläche beträgt ca. 8,3 Quadratkilometer. Derzeit leben rund 13.730 Einwohner in Blankenese, woraus sich eine Bevölkerungsdichte von ca. 1654 Einwohnern je Quadratkilometer ergibt. Blankenese gehört zum Hamburger Bezirk Altona. Die Verkehrsanbindung ist gut. Unter anderem fahren hier die S-Bahn-Linien S 1 und S 11 sowie die Busse der Linie 1, 22, 36, 189, 286, 488, 588, 601 und 621. Es gibt verschiedene Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Einkaufszentren in Blankenese. Ärzte unterschiedlicher Fachrichtungen sind ansässig. Zahlreiche Grund- und weiterführende Schulen sind in Blankenese ansässig. Kitas gibt es in diesem Stadtteil ebenfalls. Die erste Erwähnung des Stadtteils, bei dem es sich um ein ehemaliges Fischerdorf handelte, erfolgte bereits im Jahr 1301. Zunächst zählte Blankenese zu Grafschaft Holstein-Pinneberg, ehe es zum Herzogtum Holstein gezählt wurde. Im Jahr 1866 fiel Blankenese jedoch an Preußen. Nachdem der Stadtteil im Jahr 1927 zunächst als Vorort von Altona/Elbe benannt wurde, wurde es im Jahr 1938 nach Hamburg eingemeindet. Im Laufe der Jahrhunderte wurde aus dem einstigen Fischerdorf mit seinen kleinen Hütten ein beschaulicher Stadtteil von Hamburg, der vor allem durch seine vielen Villen bekannt ist.

## Beschreibung

Das Gebäude wurde im Jahr 1952 errichtet und 1963 durch den Anbau eines Wintergartens erweitert. Im geräumigen Wohnzimmer befindet sich ein offener Kamin.

Das Anwesen ist durch eine Alarmanlage mit Direktleitung zur Polizei gesichert. Zudem bestehen die Fensterscheiben weitgehend aus kugelsicherem Glas.

Gemäß Angabe der Eigentümerin beträgt die Wohnfläche 380 m<sup>2</sup>. Im Kellergeschoss befindet sich ein Schwimmbad, von dem aus man zu einer Terrasse im Gartenbereich gelangt. Die von der Straße aus zu befahrende Doppelgarage befindet sich ebenfalls im Kellergeschoss. Die Zufahrt dazu ist beheizbar. Neben der Doppelgarage gehört ein weiterer Stellplatz vor dem Haus zu Ihren Parkmöglichkeiten.

Der nicht bebaute Grundstücksbereich ist als weitläufige Gartenfläche angelegt. Gemäß Angabe der Auftraggeberin ist die Aussicht in nördliche und südliche Richtung unverbaubar.

### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: [info@immoweb.de](mailto:info@immoweb.de)

## Ausstattung

Bauweise und Konstruktion  
Fundamente vermutlich Streifenfundamente  
Bauweise Massivbauweise  
Decken Stahlbetondecken  
Dach Walmdach, Dachentwässerung über Rinnen und Fallrohre  
Fassade gestrichen

### Ausstattung

Fenster Fenster mit kugelsicheren Scheiben, teilweise Butzenscheiben  
Türen Holztüren  
Fußböden Marmor, Fliesen, Parkett, textiler Belag  
Wände verputzt, gestrichen / tapeziert, Sanitärbereiche gefliest  
Decken verputzt, gestrichen, teilweise mit integrierter Beleuchtung, teilweise Stuckverziert  
Treppen Stahlbetonkonstruktion  
Sanitäre  
Einrichtungen Bäder mit Dusche bzw. Badewanne, Waschbecken und WC; Gäste-WC mit Waschbecken in jedem Geschoss  
Elektroinstallation Es wird davon ausgegangen, dass die Verlegung die gültigen technischen Vorschriften erfüllt. Die Positionierung und Anzahl der installierten Dosen und Schalter etc. entspricht der Zweckbestimmung.  
Heizung Gaszentralheizung (Baujahr 2021)  
Warmwasser über Solaranlage  
Besondere Ausstattung offener Kamin / Alarmanlage mit Direktleitung zur Polizei / weitgehend kugelsichere Fensterscheiben / Schwimmbad mit Zugang zum Garten

## Sonstiges

Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Dann zögern Sie nicht eine Anfrage zu schicken!

Bei Fragen oder weiteres stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Ihr Ansprechpartner: Jochen Meinks, 01721419978

j.meinks@immoweb.de

Wir freuen uns über Ihren Anruf und Ihren Besuch unserer Internetseite [www.immoweb.de](http://www.immoweb.de)

Die Erstellung eines Energieausweises wurde beauftragt und dieses Exposé wird umgehend nach Fertigstellung des Energieausweises überarbeitet. Der Ausweis wird Ihnen spätestens bei einer Besichtigung übergeben.

Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Auskünften des Eigentümers oder vorgelegten Plänen und Berechnungen. Wir übernehmen daher keine Haftung, insbesondere für Flächenangaben, Grundrisse oder Lageskizzen.

### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: [info@immoweb.de](mailto:info@immoweb.de)

## Preise

Kaufpreis: **4.880.000,00 EUR**  
(Außen)-Courtage: **3,57 inkl. Mwst**

Provisionspflicht: **Ja**  
Mehrwertsteuersatz (%): **19,00 %**

## Zustand

Baujahr: **1952**

Objektzustand: **Gepflegt**

## Flächen

Wohnfläche (m<sup>2</sup>): **380 m<sup>2</sup>**  
Anzahl der Zimmer: **9**  
Anzahl der Wohn-Schlafzimmer: **2**  
Anzahl separate WCs: **3**  
Anzahl der Stellplätze: **1**

Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>): **1.735 m<sup>2</sup>**  
Anzahl der Schlafzimmer: **4**  
Anzahl der Badezimmer: **3**  
Anzahl der Balkons/Terrassen: **2**

## Ausstattung

Ausstattung: **Luxus**  
Küche: **Einbauküche, Offene Küche**  
Kamin vorhanden  
Befuerung: **Gasheizung**  
Balkon-Ausrichtung: **Süd**  
Wasch-/ Trockenraum vorhanden  
Objekt: **ist unterkellert**

Bad: **Dusche vorhanden, Wanne vorhanden, Fen.**  
Boden: **Fliesen, Steinboden, Parkett**  
Heizungsart: **Zentralheizung**  
Stellplatz: **Garage, freier Platz**  
Sauna vorhanden  
Sicherheitstechnik: **Alarmanlage, Polizeiruf**  
Rolläden vorhanden

### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: info@immoweb.de

## Bilder



### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: [info@immoweb.de](mailto:info@immoweb.de)

## Sie wünschen eine solide Finanzierung Ihrer Immobilie?

Dann nutzen Sie die unabhängigen Finanzierungsberater von HAUS FINANZ KONTOR.

## Der immoweb - Finanzierungs-TIPP: „VERGLEICHEN SPART BARES GELD!“



**Profitieren Sie durch drei Schritte zu Ihrer Finanzierung, und das unabhängig von einzelnen Banken!**

- 1** Sie erstellen gemeinsam mit Ihrem persönlichen Berater von HAUS FINANZ KONTOR einen maßgeschneiderten Finanzierungsplan ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.
- 2** Nach sorgfältiger Sichtung und Aufbereitung Ihrer Unterlagen, wird der Finanzierungs-Profi von HAUS FINANZ KONTOR Banken ermitteln, die Ihren Wohntraum optimal unterstützen können.
- 3** Nach Vorlage von Vergleichsangeboten mehrerer Banken, entscheiden Sie sich jetzt ganz einfach mit Hilfe Ihres HAUS FINANZ KONTOR Beraters, für die Bank, die Sie bei Ihrer Finanzierung begleiten darf.

**Weitere Infos unter - [www.hausfinanzkontor.de](http://www.hausfinanzkontor.de)**

Nutzen Sie Ihre Chance auf ein Vergleichsangebot.  
Testen Sie HAUS FINANZ KONTOR.

**Ihr persönlicher Finanzierungs-Profi von HAUS FINANZ KONTOR**



**Oliver-D. Helfrich**  
Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Tel.: 02306 7834005  
[o.helfrich@hausfinanzkontor.de](mailto:o.helfrich@hausfinanzkontor.de)