

**Elbblick in seltener, sonniger Südwest-Lage des Treppenviertels
22587 Hamburg-Blankenese**



Die Eckdaten	Wohnfläche:	ca. 208 m ² (aktuell 3 Wohnungen)
	Nutzfläche:	ca. 98 m ² (Dachboden, „Waschhaus“ etc.)
	Grundstück:	ca. 340 m ²
	Baujahr:	1895
	Lieferung:	frei von Mietverhältnissen
	Kaufpreisidee:	€ 1.575.000

Die Lage

Das Objekt befindet sich in wunderschöner Umgebung direkt im Blankeneser Treppenviertel, mit Panorama-Blick auf Elbe und Süllberg. Es liegt in südwestlicher Ausrichtung, so dass den ganzen Tag wie auch Abend die Sonne genossen werden kann.

- 15 Min. zu Fuß zum S-Bahnhof Blankenese, von dort lediglich 33 Min. Fahrtzeit zum Hamburger Hauptbahnhof bzw. 58 Min. (ohne Umsteigen) zum Airport Hamburg
- 6 Min. zu Fuß zur Blankeneser Bahnhofstraße mit einer großen Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten und bester Gastronomie
- 13. Min. zu Fuß zum Gymnasium bzw. 19. Min. zur Grundschule
- 3 Min. zu Fuß zum Elbstrand mit weiterer, sehr guter Gastronomie wie auch kleinem Segelhafen
- 18 Min. per Auto zur Auffahrt „Othmarschen“ der Autobahn 7

Die allgemeine Infrastruktur von Blankenese kann als ausgesprochen gut bezeichnet werden. Von einer Vielzahl von Kindergärten und Schulen wie auch von Ärztezentren und einem Krankenhaus bis hin zu Freizeitmöglichkeiten vom Golfplatz bis zu kleinen Yachthäfen ist alles in der unmittelbaren Umgebung zu finden.

Das Objekt

Das Haus wurde im Jahre 1895 in doppelschaliger Bauweise errichtet, so dass mit relativ wenig Aufwand als Teil einer energetischen Sanierung eine Einblasdämmung eingebracht werden könnte. Die Ausstattung umfasst u.a.

- drei jeweils wohnungseigene Gasheizungen (Bj. 2005, 2013 u. 2013)
- eine Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer
- weiße, holzgerahmte Fenster mit Isolierverglasung
- drei jeweils weiß geflieste Duscbäder
- drei Küchen unterschiedlicher Ausstattung
- zwei Balkone und eine Terrasse, jeweils in südwestlicher Ausrichtung
- diverse Abstellräume für Fahrräder, Gartengerät etc. im Außenbereich
- ein ehemaliger Waschaus, bestehend aus zwei Räumen und zu Hobbyzwecken nutzbar
- ein nicht ausgebauter Dachboden, ebenfalls zu Hobbyzwecken nutzbar

Das Haus befindet sich in grundsätzlich gepflegtem Zustand. Aus heutiger Sicht würde man aber sicherlich in zeitgemäße Energetik, Bäder und Küche etc. investieren.

Die Möglichkeiten

- Das Objekt wird in der aktuellen Aufteilung mit drei Wohneinheiten belassen und als reine Geld-Anlage betrachtet. In diesem Fall wäre gegebenenfalls zu prüfen, ob die Abgeschlossenheit der Erdgeschoss-Wohnung den heutigen Erfordernissen entspricht.
- Das Objekt wird zu einem großzügigen Einfamilienhaus umgeplant. Hier gäbe es natürlich vielerlei Möglichkeiten, die unterschiedlichen Ebenen zu gestalten. Hier liegen bereits einige Ideen und architektonische Entwürfe vor.
- Zwei Wohnungen werden zusammengelegt, die dritte bleibt erhalten. Hier könnte beispielsweise ein Senior-Mitglied der Familie ein eigenes Reich erhalten.

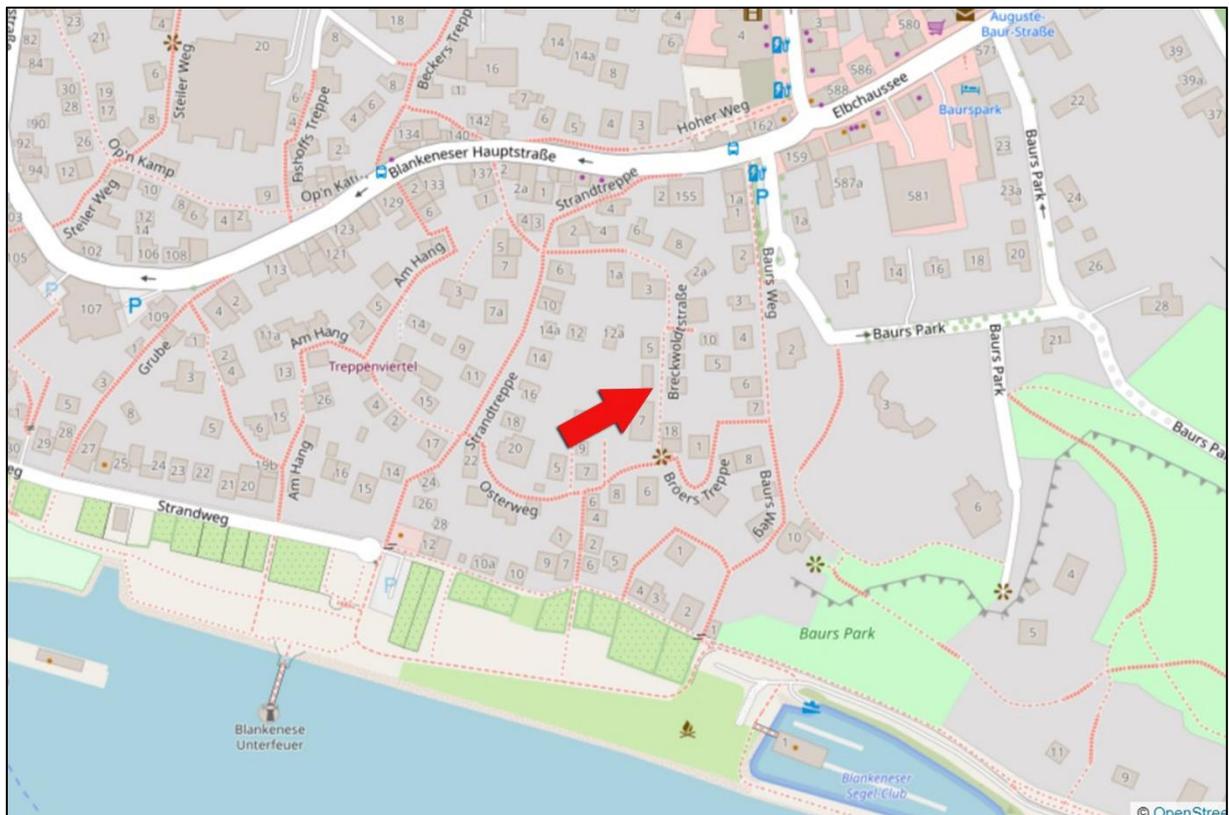
Der Energieausweis Der Energieausweis für das Gebäude wurde am _____ auf Basis des Bedarfs erstellt und weist einen Endenergiebedarf für Heizung und Warmwasserbereitung in Höhe von _____ kWh/(m²*a) aus. Dieser Wert entspricht der Klasse _____.

Die Lieferung Das Haus wird frei geliefert werden. Die Übergabe ist nach Absprache mit den Verkäufern auf kurzfristig möglich.

Die Erwerbskosten Die Notar- und Gerichtskosten betragen etwa 1-2 % des Kaufpreises, die Grunderwerbsteuer 5,5 %. Diese Kosten sind vom Käufer zu tragen. Der vom Käufer zu zahlende Anteil an der Maklercourtage beträgt 3,57 % des Kaufpreises inklusive 19 % Mehrwertsteuer und ist verdient und fällig mit Abschluss des Kaufvertrages. Mit den Verkäufern besteht eine Vereinbarung zur Zahlung einer Courtage an uns in selber Höhe.

Weitere Infos Diverse Unterlagen zum Haus können bei Bedarf bereits zur Verfügung gestellt werden. So ist die Bausubstanz behördlich als erhaltenswert bestätigt worden, was einen Vorteil bei einer eventuellen energetischen Sanierung bedeutet. Ebenso liegt der sogenannte „Individuelle Sanierungsfahrplan“ vor. Die Hohlschicht des Außenmauerwerks ist bereits untersucht und mit einer Stärke von etwa 8 cm zum Einbringen einer Dämmung festgestellt worden.

Lageplan



Blick auf die Elbe



Sonniges Grundstück



Seitenansicht mit separatem Zugang zu den oberen Wohnungen



„Waschhaus“ – originelles Homeoffice?



Wohnzimmer im Erdgeschoss



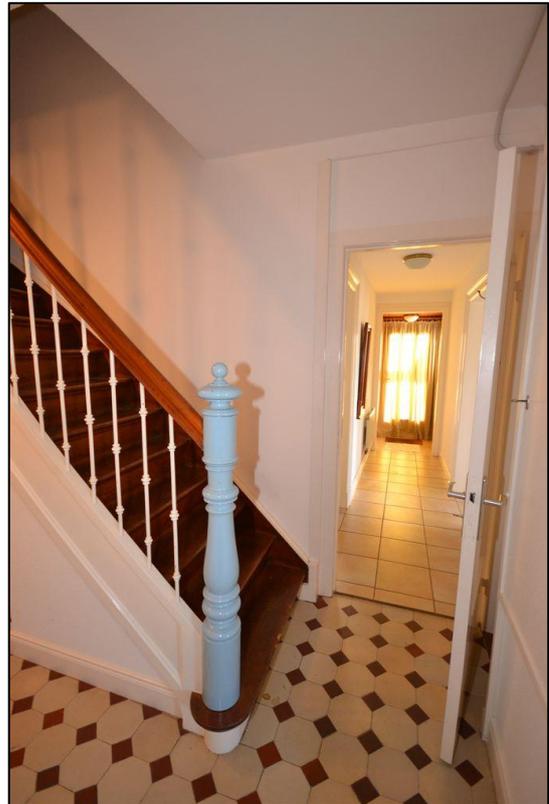
Küche im Erdgeschoss



Bad im Erdgeschoss



Aufgang ins I. Obergeschoss



Wohnbereich im I. Obergeschoss



Wohnbereich im I. Obergeschoss



Sonniger Balkon im I. Obergeschoss



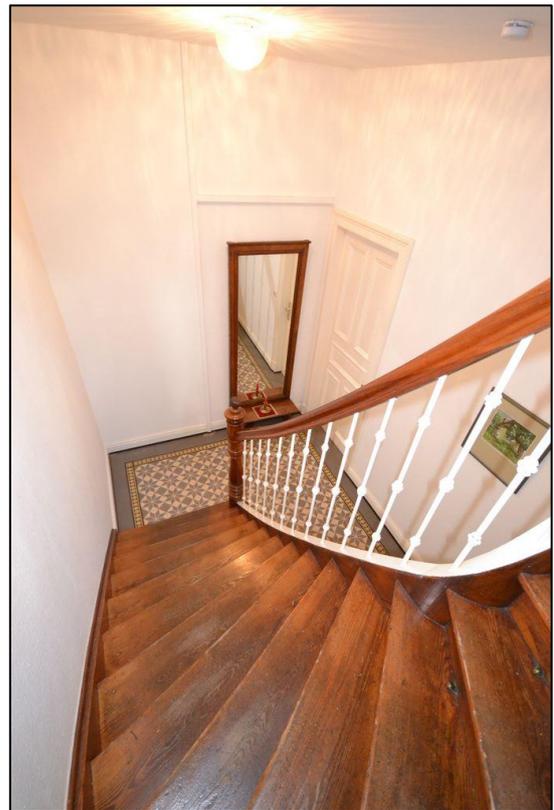
Küche im I. Obergeschoss



Bad im I. Obergeschoss



Aufgang ins II. Obergeschoss



Wohnbereich im II. Obergeschoss



Wohnbereich mit Kaminofen im II. Obergeschoss



Schlafzimmer im II. Obergeschoss



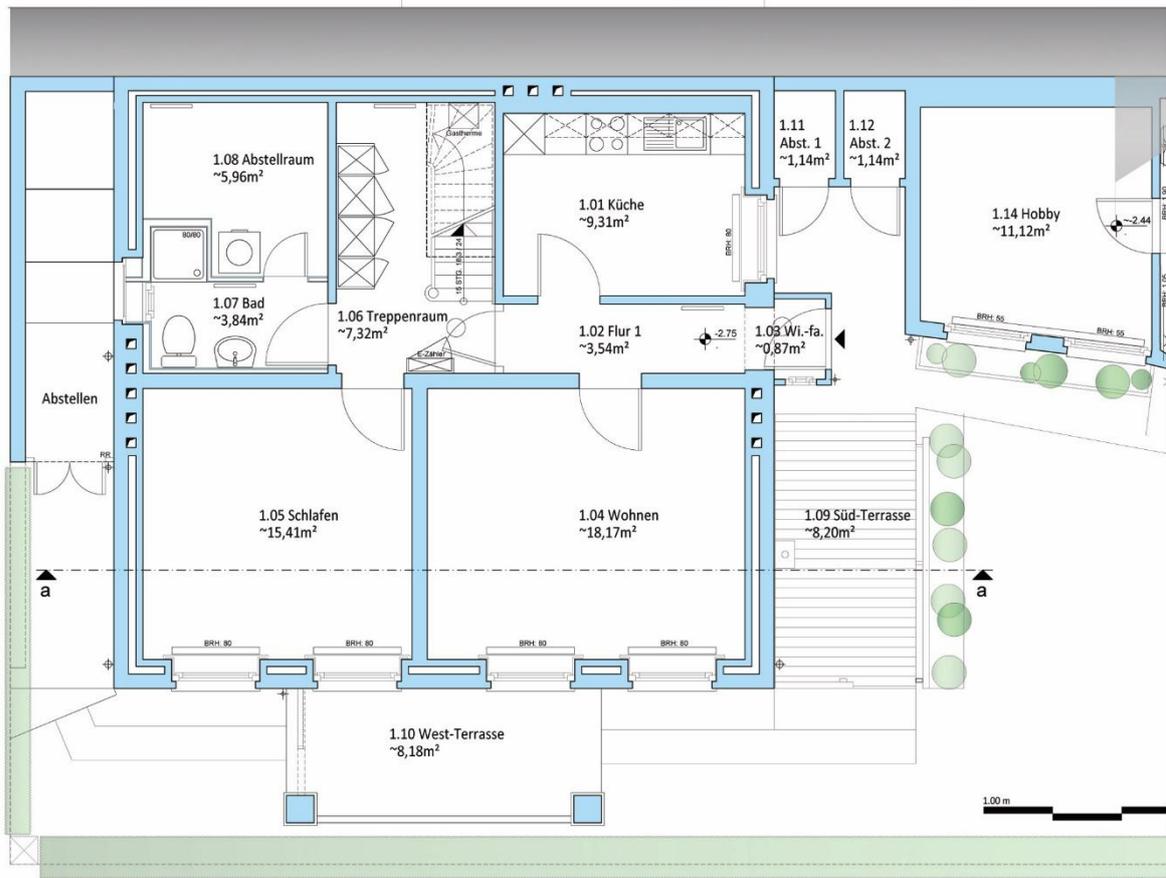
Hobbyraum auf dem Dachboden (kein Wohnraum/keine Wohnfläche)



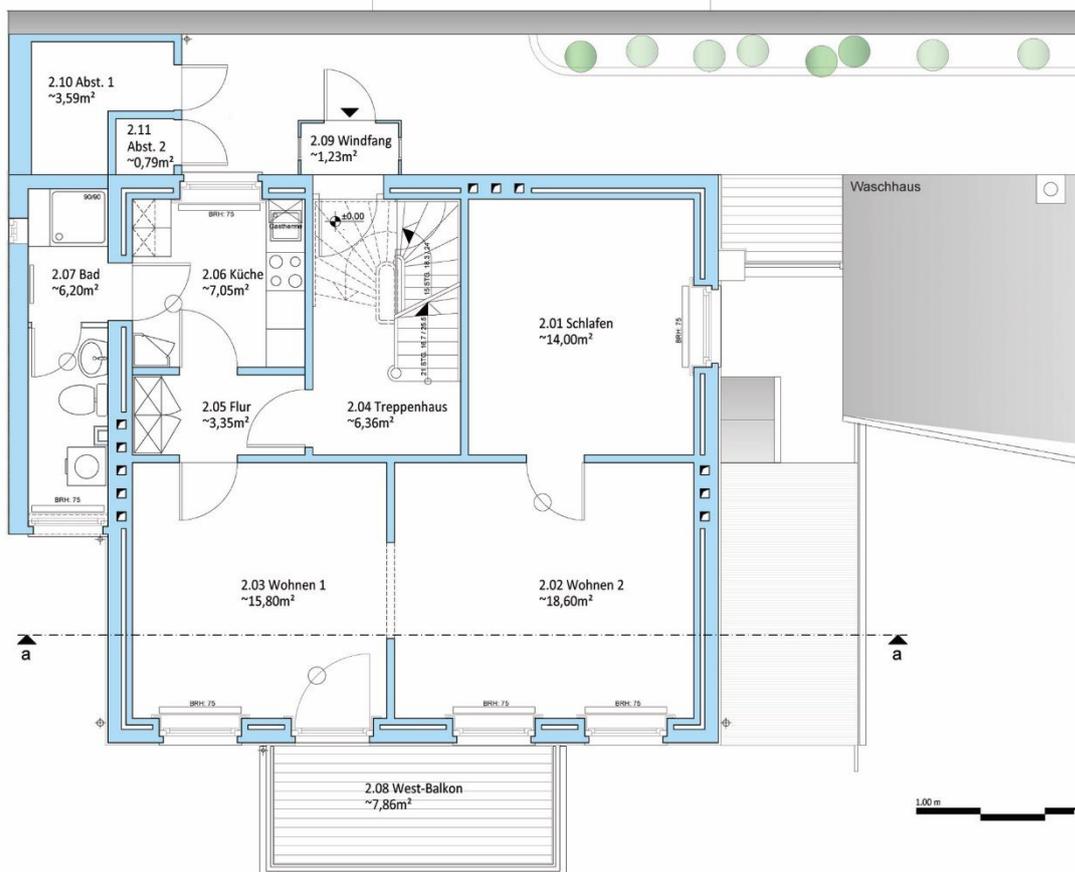
WC auf dem Dachboden (kein Wohnraum/keine Wohnfläche)



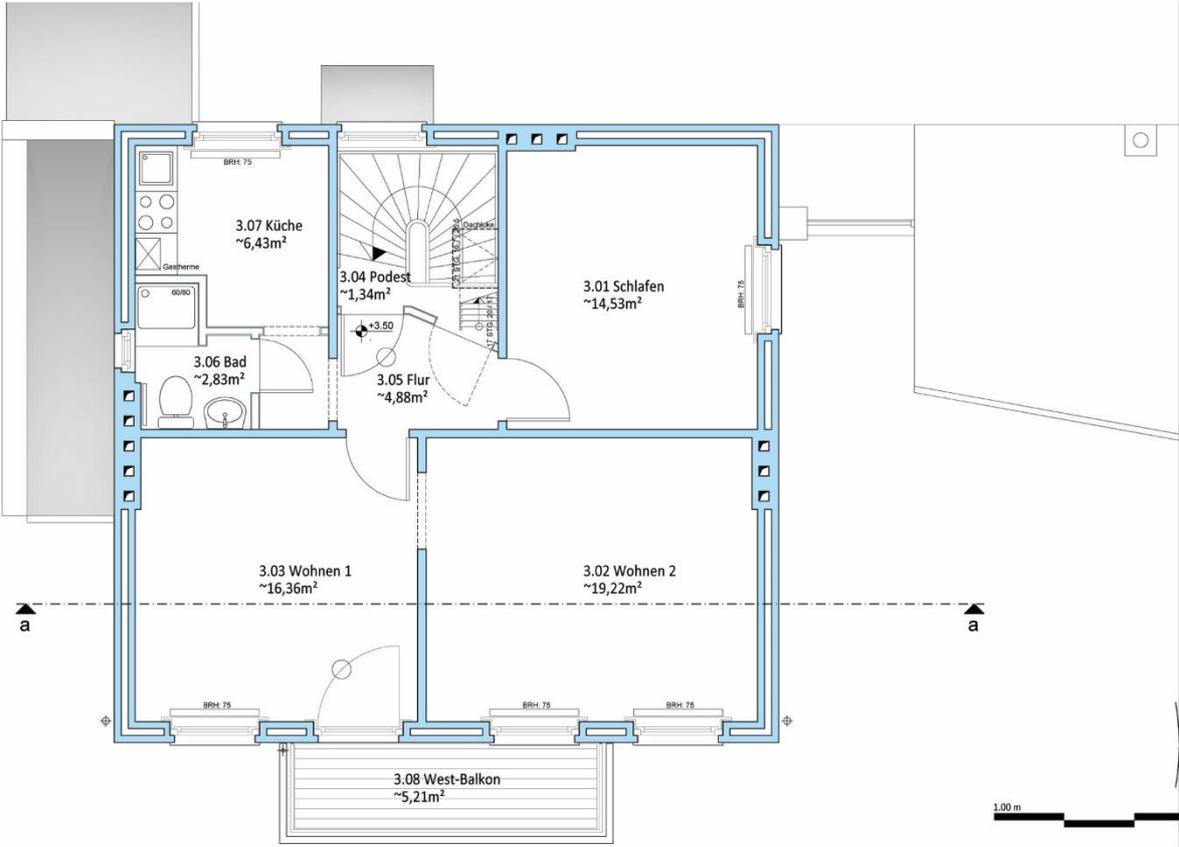
Grundriss-Skizze Erdgeschoss (Ca.-Maße/keine Gewähr)



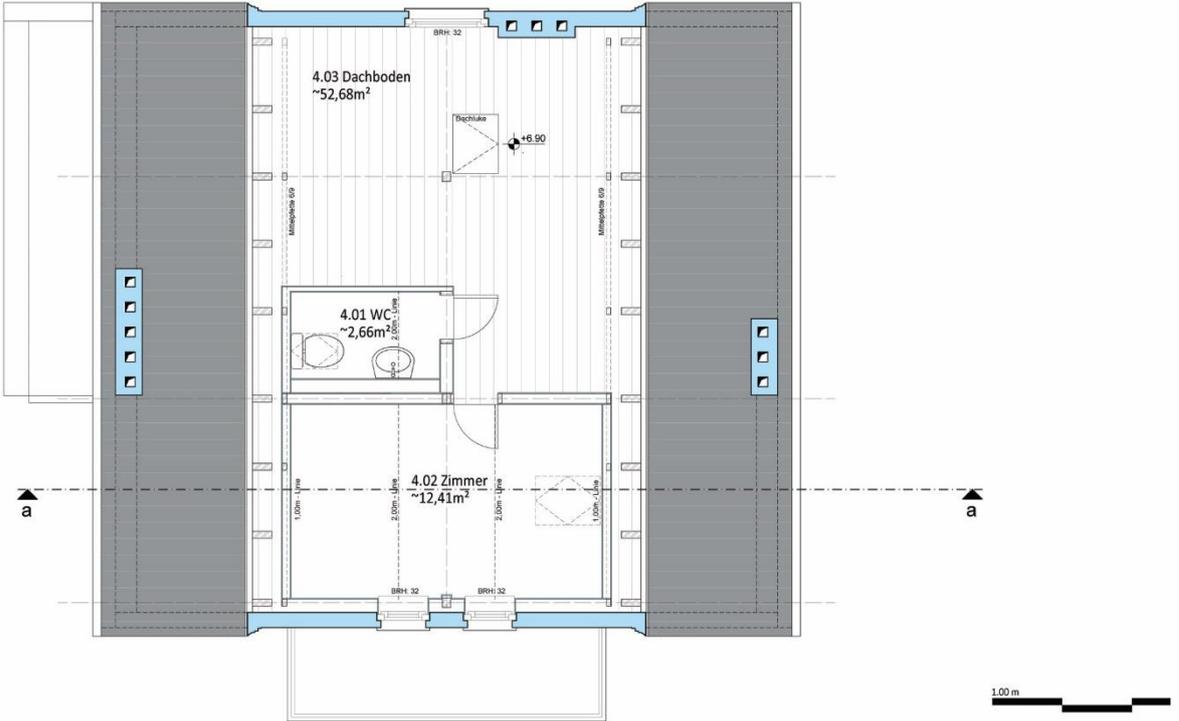
Grundriss-Skizze I. Obergeschoss (Ca.-Maße/keine Gewähr)



Grundriss-Skizze II. Obergeschoss (Ca.-Maße/keine Gewähr)



Grundriss-Skizze Dachgeschoss (Ca.-Maße/keine Gewähr)



Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Ist in dem vorstehenden Angebot eine vom Empfänger zu zahlende Courtage ausgewiesen, so kommt mit der Verwendung des Angebotes sowie dem Anerkenntnis zur Zahlung der Courtage per eMail ein Maklervertrag zwischen dem Empfänger und unserer Firma zustande. Als Verwendung gilt beispielsweise die diesbezügliche Kontaktaufnahme mit uns oder dem Eigentümer. Zugleich erkennt der Empfänger mit der Verwendung des Angebotes die nachfolgenden Bedingungen an.
2. Irrtum und Zwischenverkauf bzw. -vermietung bleiben vorbehalten. Die Angaben zum Objekt basieren auf Auskünften des Verkäufers bzw. Vermieters. Trotz aller Sorgfalt kann unsere Firma keine Gewähr für die inhaltliche Richtigkeit übernehmen.
3. Im Falle des Abschlusses eines Kauf- bzw. Mietvertrages hat der Käufer bzw. Mieter die jeweils in den Angeboten ausgewiesene Courtage an unsere Firma zu entrichten.
4. Die Angebote sind ausschließlich für den Empfänger persönlich bestimmt und vertraulich zu behandeln. Bei einer Weitergabe des Angebotes oder einzelner Teile daraus haftet der Empfänger im Falle eines Vertragsabschlusses für die unserer Firma zustehende Courtage.
5. Sollte die Verfügbarkeit des durch unsere Firma nachgewiesenen Objektes dem Empfänger bereits bekannt sein, so hat er uns innerhalb von sieben Tagen unter Beifügung eines Nachweises entsprechende Nachricht zu geben. Unterlässt er dieses, so erkennt er die weitere Tätigkeit unserer Firma in dieser Sache als für einen späteren Vertragsabschluss ursächlich an.
6. Der Empfänger erklärt sich damit einverstanden, dass unsere Firma uneingeschränkt auch für den anderen Vertragsteil tätig sein darf.
7. Sofern der Empfänger Vollkaufmann ist, wird als Erfüllungsort und Gerichtsstand Hamburg vereinbart.

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, den Maklervertrag -sofern dieser durch Ausweisung einer vom Empfänger zu zahlenden Courtage zustande gekommen ist- binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.