

**Elbblick in sehr sonniger, seltener 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:	€ 1.750.000

Die Lage

Das Objekt befindet sich in wunderschöner Umgebung direkt im Blankeneser Treppenviertel, mit Panorama-Blick auf die Elbe und den Süllberg. Es liegt in süd-westlicher Ausrichtung, so dass den ganzen Tag wie auch am 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 in den Baurs Park und zum Elbstrand mit dem Blankeneser Segelclub sowie weiteren, vielfältigen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung
- 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 zum Segelclub ist alles in der unmittelbaren Umgebung zu finden. Parkmöglichkeiten sind fußläufig in 3 Min. erreichbar.

Das Objekt

Das 3-geschossige Haus wurde im Jahre 1895 in zweischaliger Bauweise errichtet, so dass als Teil einer energetischen Sanierung eine Einblasdämmung eingebracht werden könnte. Die Ausstattung umfasst u.a.

- drei jeweils wohnungseigene Gasheizungen (Bj. 2005, 2013 u. 2023)
- Warmwasserversorgung in der EG-Wohnung über Durchlauferhitzer
- weiß lackierte Holzfenster mit Isolierverglasung
- drei jeweils weiß geflieste Duschbäder
- drei Küchen unterschiedlicher Ausstattung
- zwei Balkone und zwei Terrassen in südwestlicher Ausrichtung
- diverse Abstellräume für Fahrräder, Gartengerät etc. im Außenbereich
- ein ehemals als Waschhaus genutztes Nebengebäude mit zwei Räumen, z.B. als Hobbyraum nutzbar
- einen Dachboden, der nicht zu Wohnzwecken geeignet ist

Das Haus befindet sich grundsätzlich in einem gepflegten Zustand. Es besteht jedoch Sanierungsbedarf, insbesondere im Hinblick auf die Energie-Effizienz. Da die Bausubstanz behördlicherseits jedoch als besonders erhaltenswert eingestuft wurde, sind die energetischen Sanierungsvorschriften moderater als z.B. bei einem Neubau. Darüber hinaus liegt ein sogenannter „Individueller Sanierungsfahrplan“ vor. Ebenfalls sinnvoll erscheint aus heutiger Sicht eine Investition in die zeitgemäße Ausstattung der Bäder und Küchen.

Die Möglichkeiten

- Das Objekt wird in der aktuellen Aufteilung mit drei Wohneinheiten belassen. In diesem Fall wäre zu prüfen, ob die Abgeschlossenheit der Erdgeschoss-Wohnung den heutigen Erfordernissen entspricht.
- Das Objekt wird zu einem großzügigen Einfamilienhaus umgeplant. Hier liegen bereits einige Ideen und architektonische Entwürfe vor.
- Die beiden Obergeschosswohnungen werden zu einer großzügigen

Wohnung zusammengelegt. In der Erdgeschosswohnung mit separatem Zugang könnte beispielsweise ein Senior-Mitglied der Familie sein eigenes Reich erhalten.

Der Energieausweis

Die Bausubstanz des Hauses ist als „besonders erhaltenswert“ eingestuft worden (siehe oben), weshalb die Verpflichtung zur Erstellung eines Energieausweises für das Gebäude entfällt. Das Objekt steht jedoch NICHT unter Denkmalschutz.

Die Lieferung

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

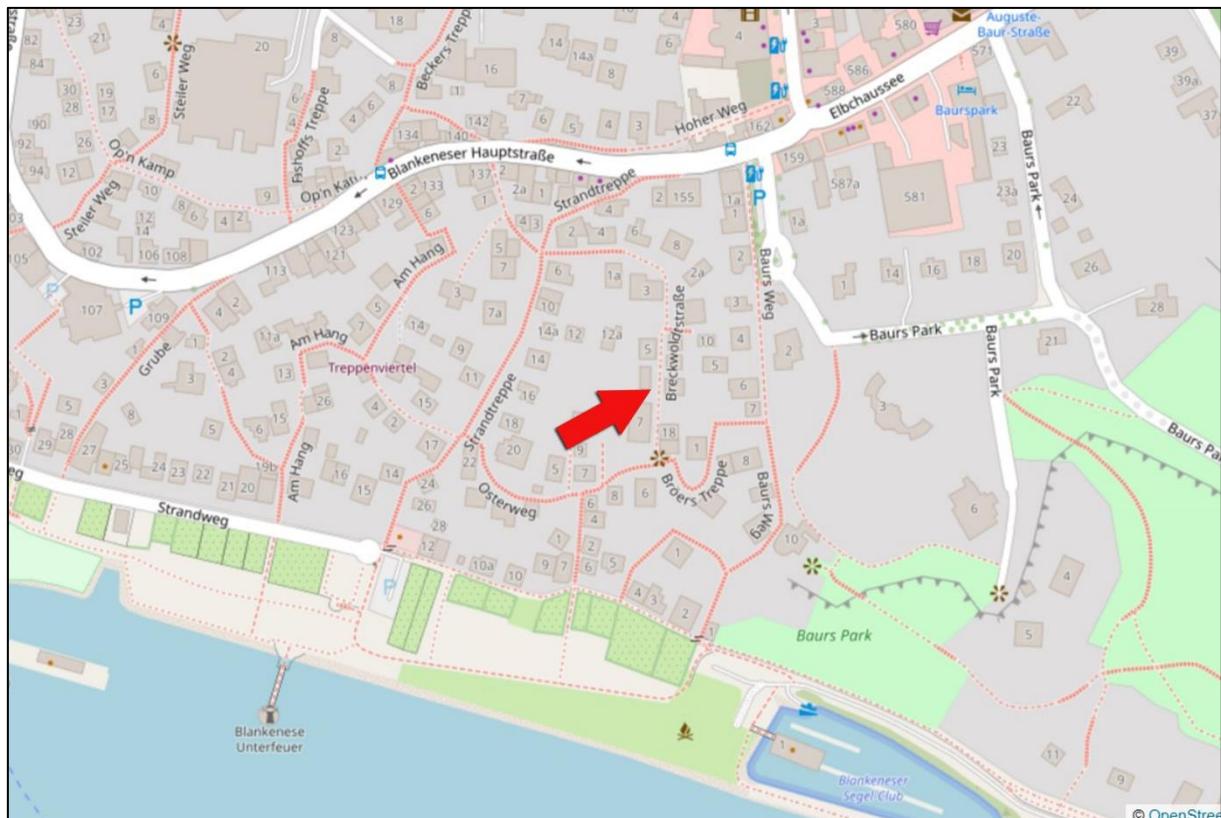
Die Erwerbskosten

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 3,00 % 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 gleicher Höhe.

Weitere Infos

Weitere Unterlagen zum Haus können bei Interesse bereits zur Verfügung gestellt werden.

Lageplan



Blick auf die Elbe vom Balkon des II. Obergeschosses



Sonniger Garten nach Süden vor der Erdgeschoss-Wohnung



Seitenansicht mit separatem Zugang zu den Obergeschoss-Wohnungen



„Waschhaus“ mit separatem Zugang



Wohnzimmer im Erdgeschoss



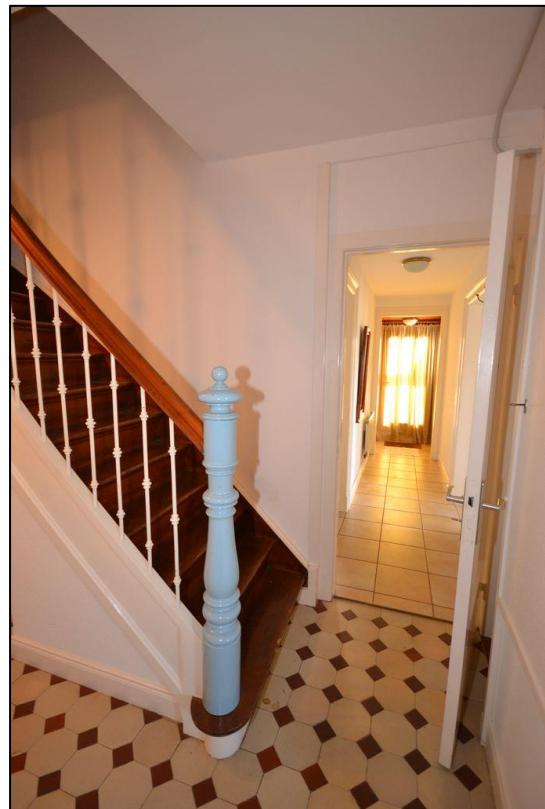
Küche im Erdgeschoss



Bad im Erdgeschoss



Aufgang ins I. Obergeschoss



Wohnbereich im I. Obergeschoss



Wohnbereich im I. Obergeschoss



Schlafzimmer im I. Obergeschoss



Sonniger West-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



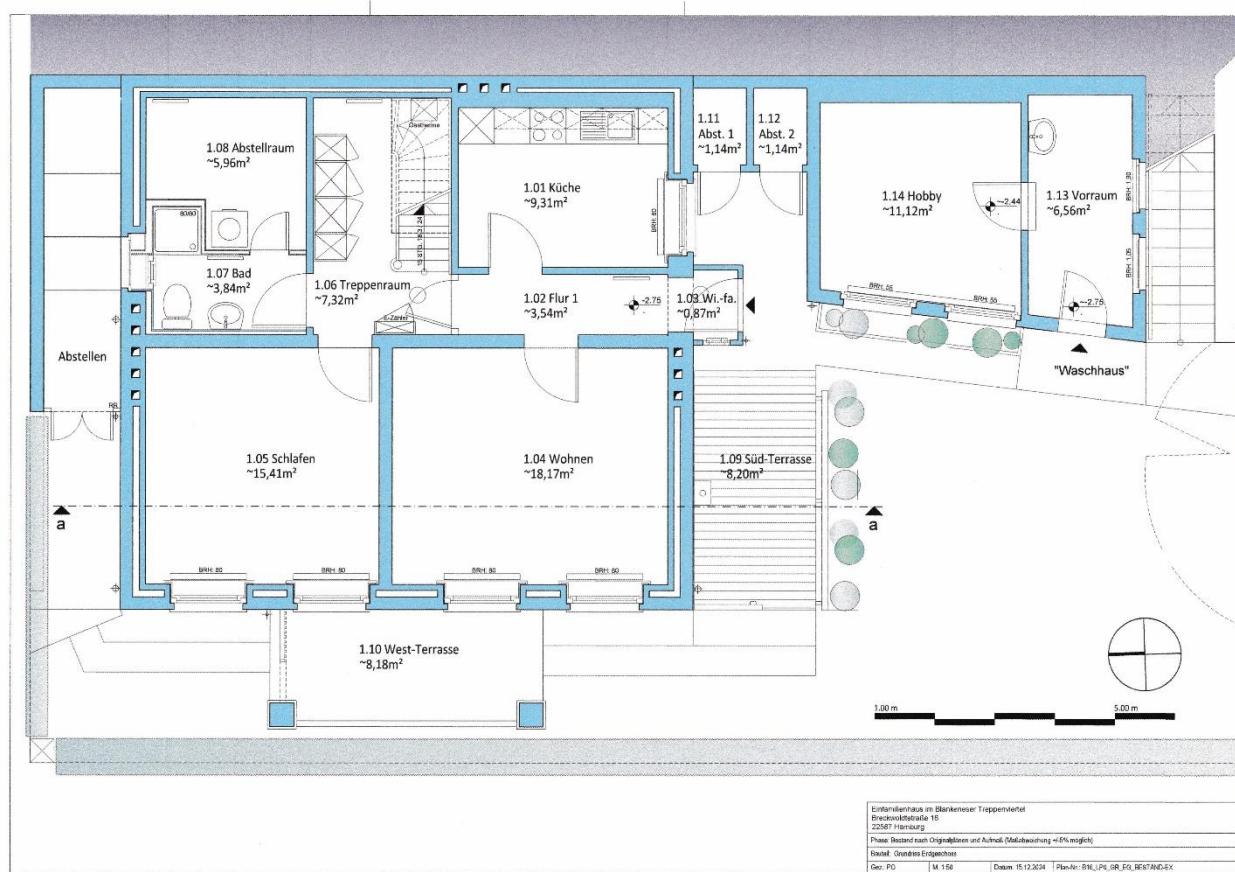
Zimmer auf dem Dachboden (kein Wohnraum/keine Wohnfläche)



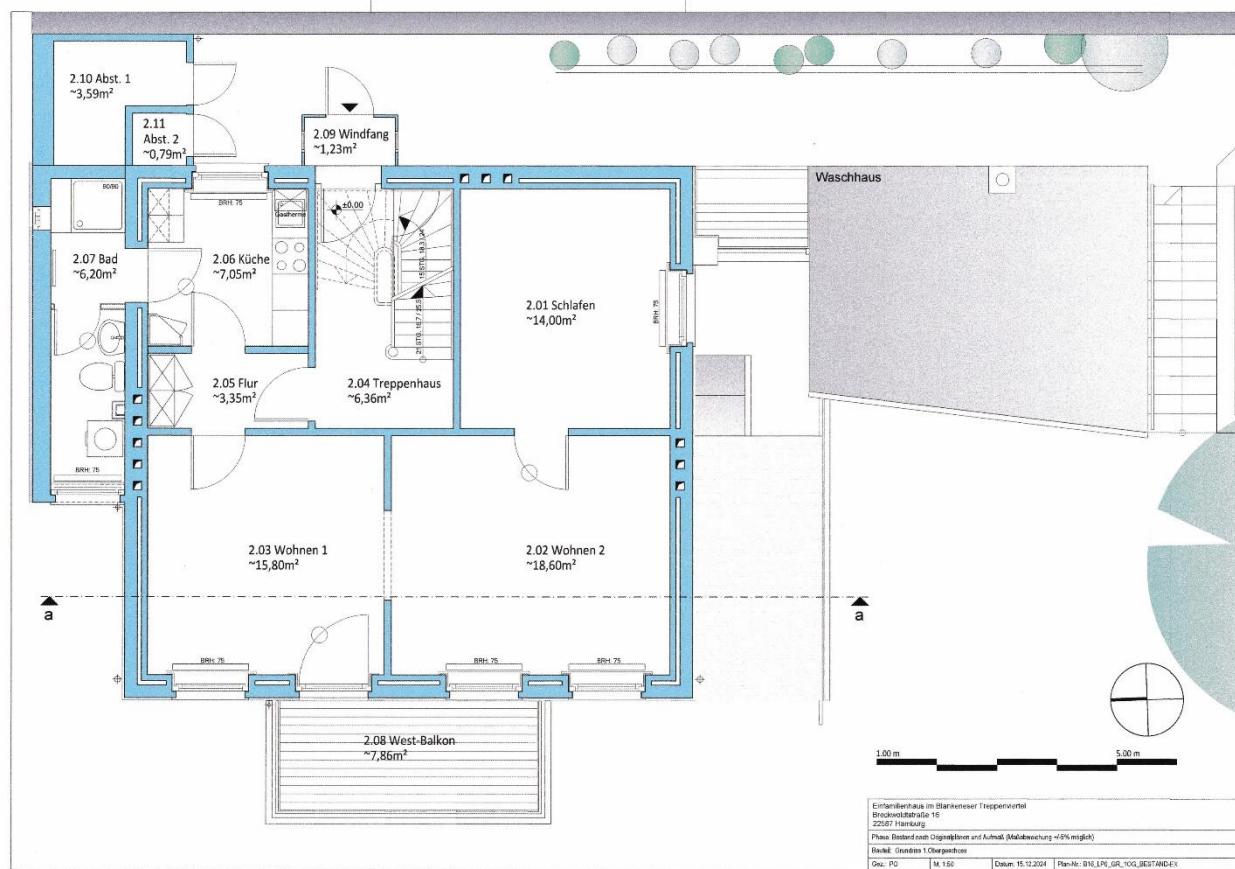
WC auf dem Dachboden (kein Wohnraum/keine Wohnfläche)



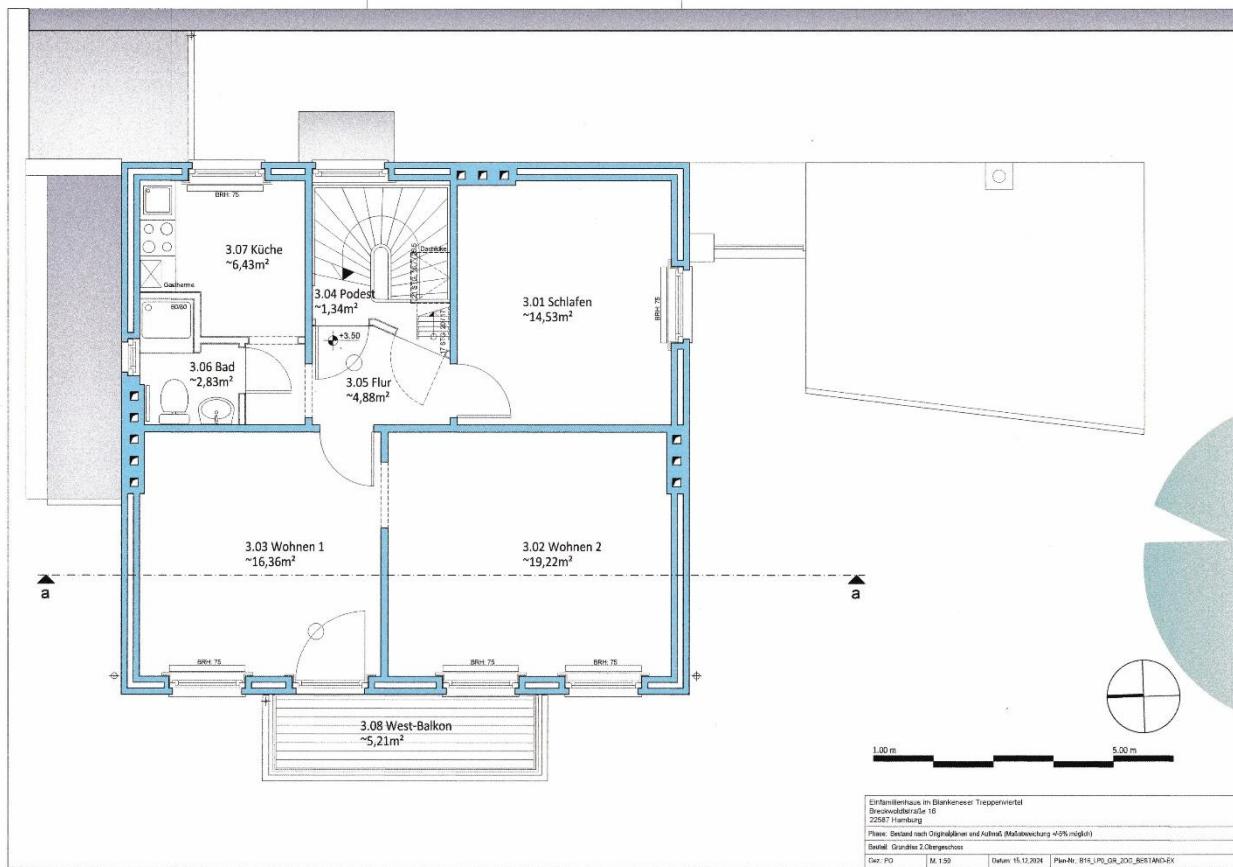
Grundriss Erdgeschoss (Ca.-Maße/keine Gewähr)



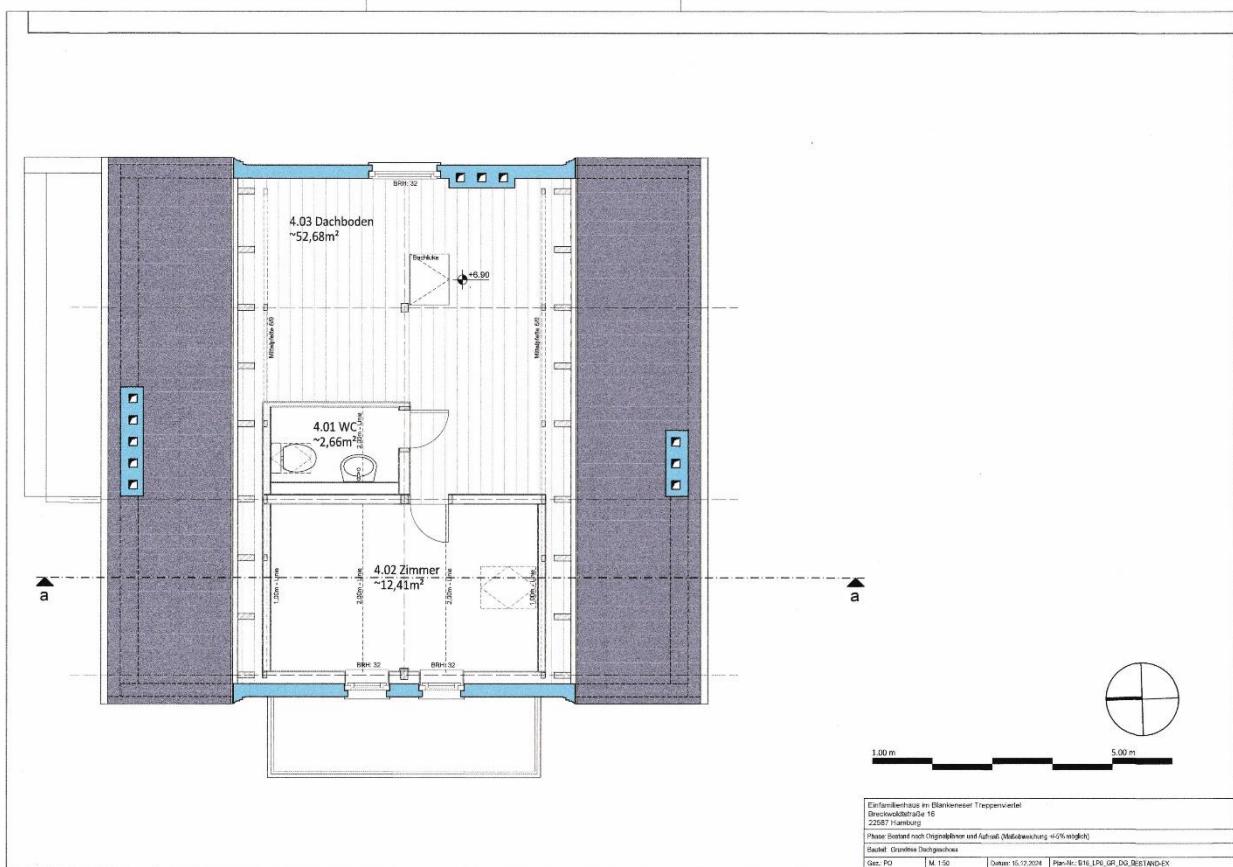
Grundriss I. Obergeschoss (Ca.-Maße/keine Gewähr)



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



Grundriss Dachgeschoss (Ca.-Maße/keße Gewähr)



Ansicht West



Ausschnitt Flurkarte



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.