

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hamburg

### Historische Villa mit Potential, zauberhafte Waldlage in Blankenese, 250m zum Elbstrand



Objekt-Nr. **OM-294271**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **1.595.000 €**

Ansprechpartner:  
Björn Lafrenz  
Telefon: 040 86647912  
Mobil: 0151 17487072

Falkentaler Weg 23  
22587 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1935	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	916,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	161,60 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	83,86 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses vom Architekten Max Benndorf 1935 am Fuss des Blankeneser Polterberges auf dem ehemals 'Merckschen Gelände' erbaute Haus auf einem wilden Waldgrundstück in Hanglage befand sich fünfzig Jahre in Familienbesitz und soll nun in neue Hände gelangen.

Es ist eine Erweiterung denkbar, etwa um das derzeitige Sockelgeschoss auszubauen oder das bestehende Dach zu weiterem Wohnraum voll auszubauen. Ebenso machbar ist es, das Obergeschoss bis in den Giebel zu öffnen und einen Wintergarten anzubauen. Auf diese Weise ist Potential für rund 80 qm zusätzlicher Wohnfläche vorhanden.

Einzelne Wände können entfernt werden, um zum Beispiel einen offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit grosszügigem Grundriss zu schaffen. Die Räume im Obergeschoss lassen sich durch bodentiefe Fenster zur Süd-/Westterrasse und zum Ostbalkon weiter zur Natur hin öffnen.

## Ausstattung

Charaktervolle bauzeitliche Details, originale Holzdielen. Derzeit besteht kein Denkmalschutz, das Haus wäre aber wohl denkmalwürdig. Bäder und Küche sind nach heutigem Verständnis erneuerungsbedürftig, die Küche lässt sich zum Wohnraum mit einem Wanddurchbruch öffnen. Kaminanschluss möglich. Grosse Süd-/Westterrasse im Obergeschoss, geräumige beheizbare Garage. Eine Sanierung der Fassaden und der Grundstücksmauer ist in 2024 erfolgt.

### **Fußboden:**

Parkett, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die letzten fünf Fotos zeigen Renderings, die das Raumgefühl, insbesondere im Bereich der Küche, des offenen Dachraums und einer Erweiterung im Sockelgeschoss mit jeweils zum Gebäudetyp passenden Material- und Farbgestaltungen vorschlagen.

Für den Rohbau der Erweiterung im Sockelgeschoss liegt ein beauftragungsfertiges Angebot vor.

Der Bestandsbau lässt sich also erweitern, alternativ aber auch durch einen Neubau von ca. 450m<sup>2</sup> BGF ersetzen, hierfür liegt eine positive beschiedene Bauvoranfrage vor.

## Lage

Waldlage zwischen Römischem Garten und Bismarckstein und 250m zum schönsten und ruhigsten Teil des Blankeneser Elbstrandes. Hervorragende Anbindung an den Blankeneser Ortskern, direkt vor dem Grundstück liegt die Bushaltestelle 'Elbhöhenweg' der 'Blankeneser Bergziege', die S-Bahn Blankenese ist damit in fünf Minuten zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Vorschlag EG (Rendering)



# Exposé - Galerie



Vorschlag OG (Rendering)



Vorschlag OG (Rendering)

# Exposé - Galerie



mgl. Erweiterung (Rendering)



Rendering mit mgl. Erweiterung

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



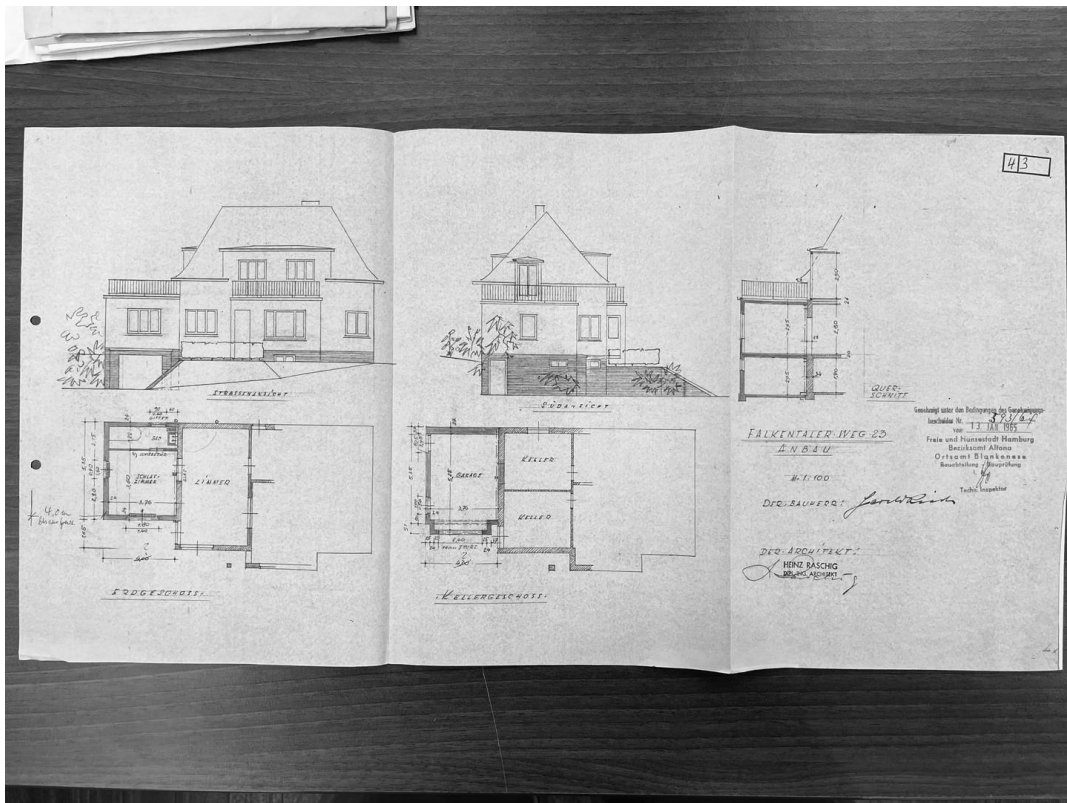
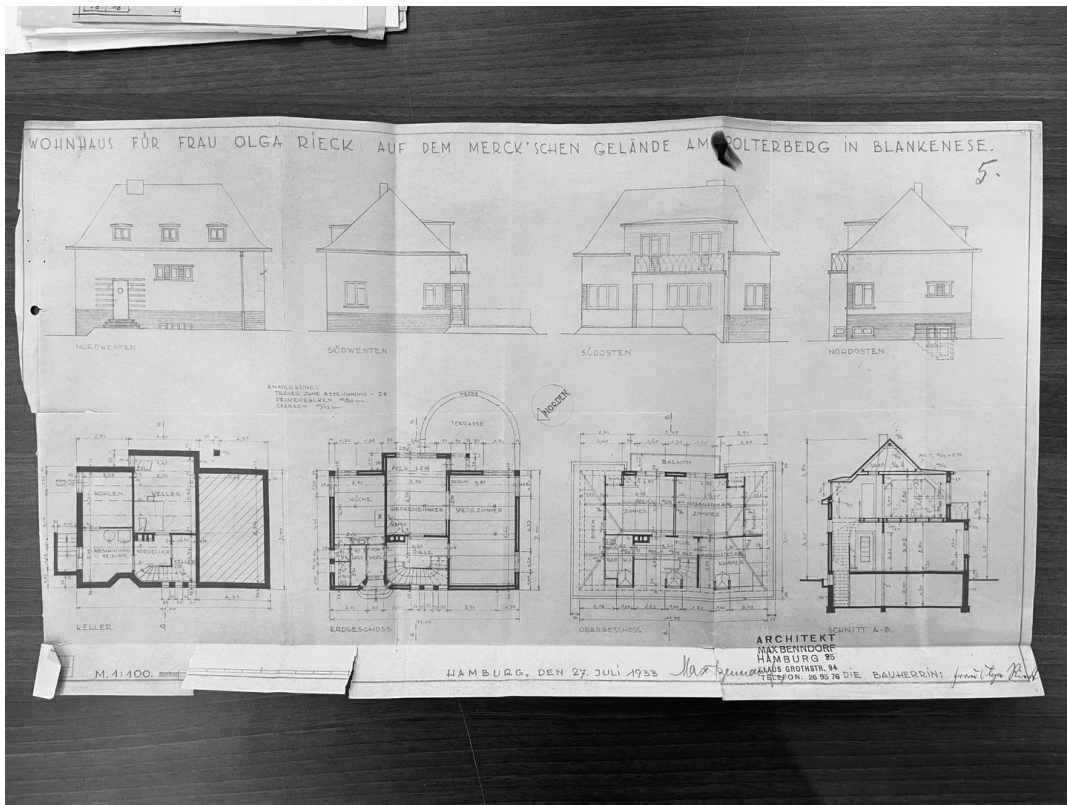
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

ERGÄNZUNG DER VORGARTENEINFRIEDIGUNG FÜR DEN NEUBAU VON  
FRAU OLGA RIECK IN ALTONA-BLANKENESE, FALKENTALERWEG

Die Ortspolizeibehörde  
in ALTONA  
Baupolizei  
12. NOV. 1934  
171

ANSICHT.

GRUNDRISS.

**Genehmigt**  
unter den Bedingungen des Bau-  
gesetzes Nr. 5 vom 12.10.1934.  
Die Ortspolizeibehörde  
in Altona  
Baupolizei

MATERIAL- UND FARBANGABEN:  
SÖCKEL UND PFÄILER: WEISSGELBER PUTZ MIT ROHBAU-  
ROLLGÄHRT ABGEDECKT. STÜPFEN: ROHBAU-  
HOLZGITTER UND PFORTE: GELB MIT BRAUN (ÖLFARBE).

NEUES MAUERWERK

1934  
58 18

HAMBURG, DEN 6. NOVEMBER 1934. *Max Brundorf*

WOHNHAUS FÜR FRAU OLGA RIECK IN ALTONA-BLANKENESE, FALKENTALERWEG.

MAUERWERK: PUTZ, WEISSGELB, TAAL  
ROHBAU  
DACH: HOLZ, STRICHEN  
HOLZ- UND WEISSGELB  
VERLÄNDLICH 10 x 20  
4.50 x 4.50 = 20.25 m<sup>2</sup>  
3.00 x 4.50 = 13.50 m<sup>2</sup>  
1.50 x 4.50 = 6.75 m<sup>2</sup>  
4.00 x 3.50 = 14.00 m<sup>2</sup>  
4.00 x 3.00 = 12.00 m<sup>2</sup>  
3.00 x 4.00 = 12.00 m<sup>2</sup>  
4.50 x 4.50 = 20.25 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche = 88.75 m<sup>2</sup>  
Baukosten 21.825,-  
78,-  
160.

RÜCKSEITE - WESTEN  
SÜDLICHE SEITE  
STRASSESEITE - OSTEN  
EINGANGSEITE - NORDEN  
KELLER  
ERDGESCHOSS  
OBERGESCHOSS  
SCHNITT

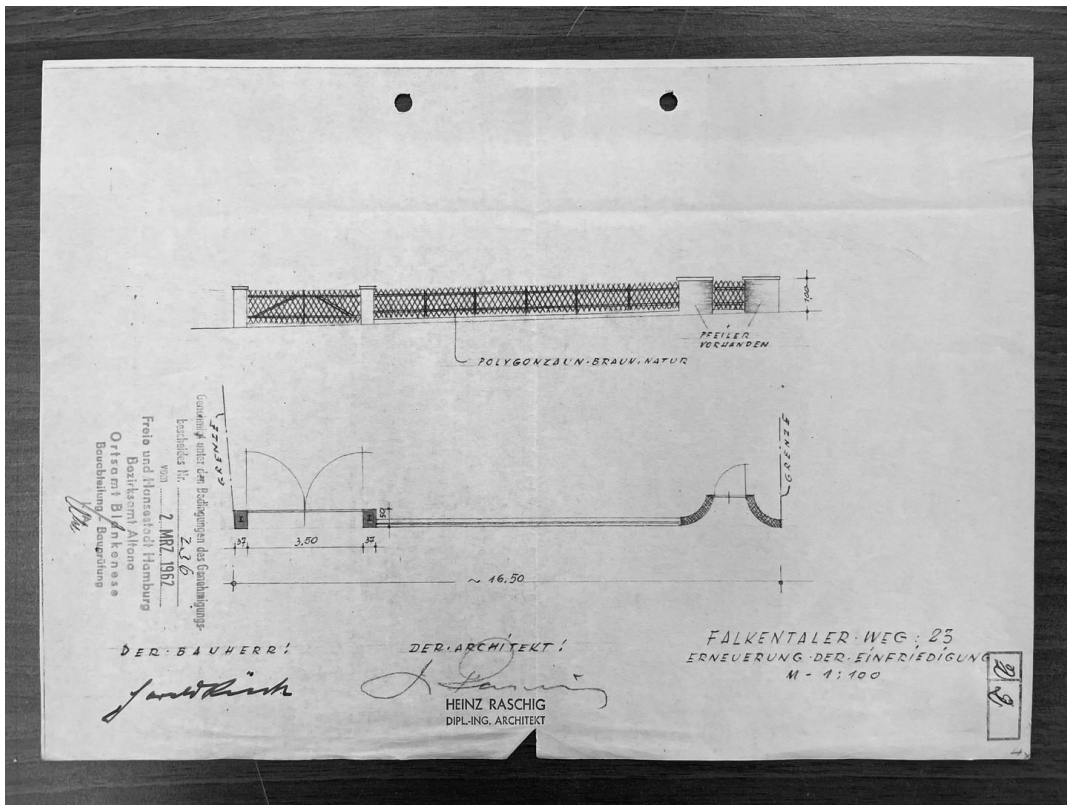
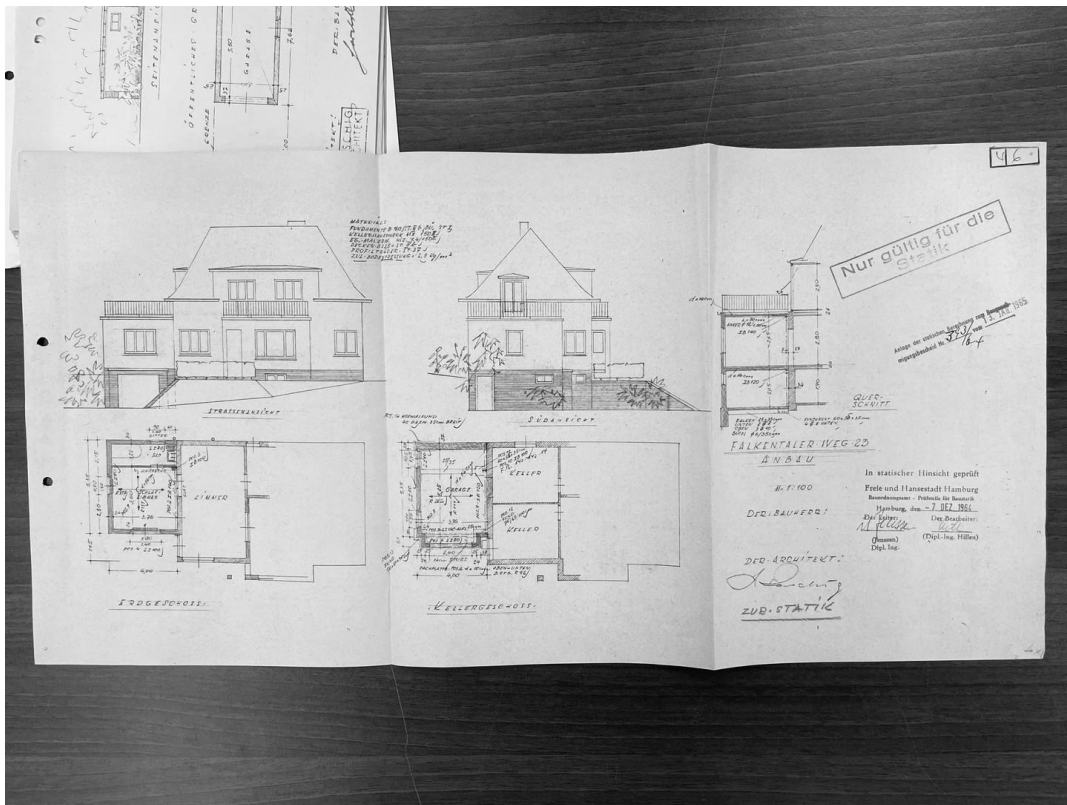
ANMERKUNG: DECKENDES ZB, VERWECHSEL OHNE BEZEICHNUNG = 14, SPARREN ANHÄN, GRATTFÄHREN ANHÄN, STÄBTE 100 x 100, ZAHNE 8/10, DREHBALEN 900

1934  
58 13  
M. 1:100

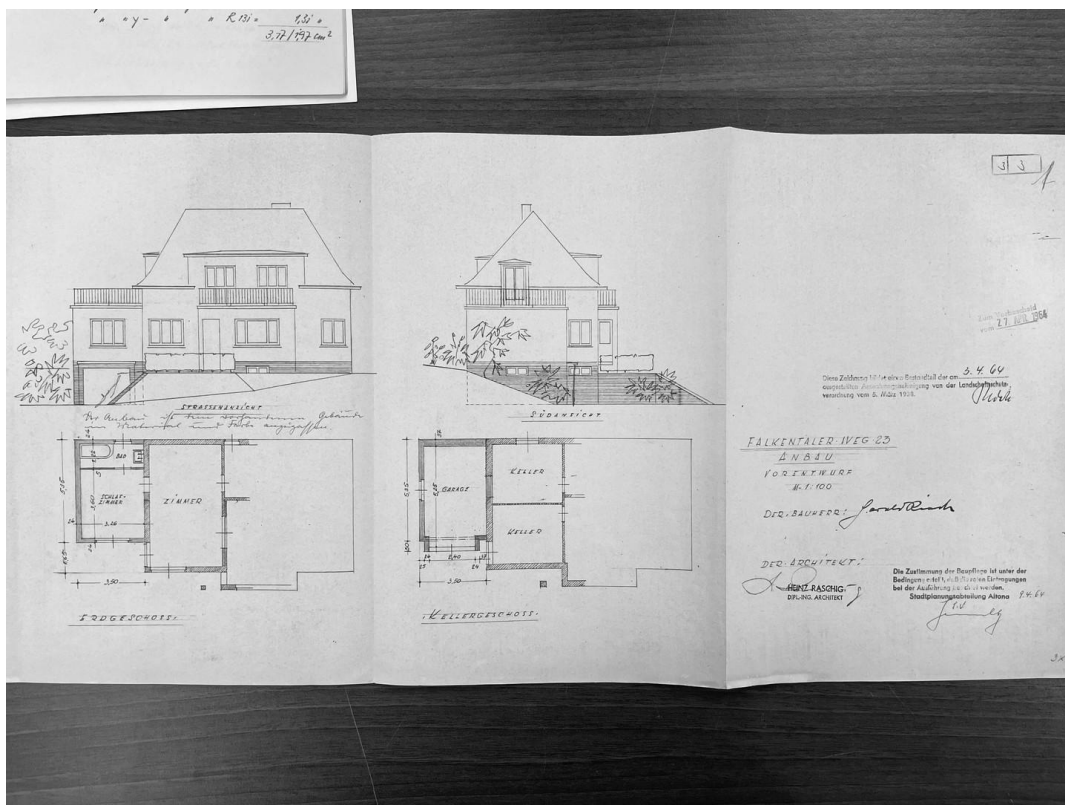
DIE BAUHERRIN: *Frau Olga Rieck* - HAMBURG, DEN 4. JULI 1934 *Max Brundorf*

ARCHITEKT  
MAX BRUNDOFF  
HAMBURG 95  
KLAUS BRODERS 54

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. Flurkarte (1349+1350)
2. Lageplan/Karte



Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung  
Erteilende Stelle: Liegenschaftskataster  
Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

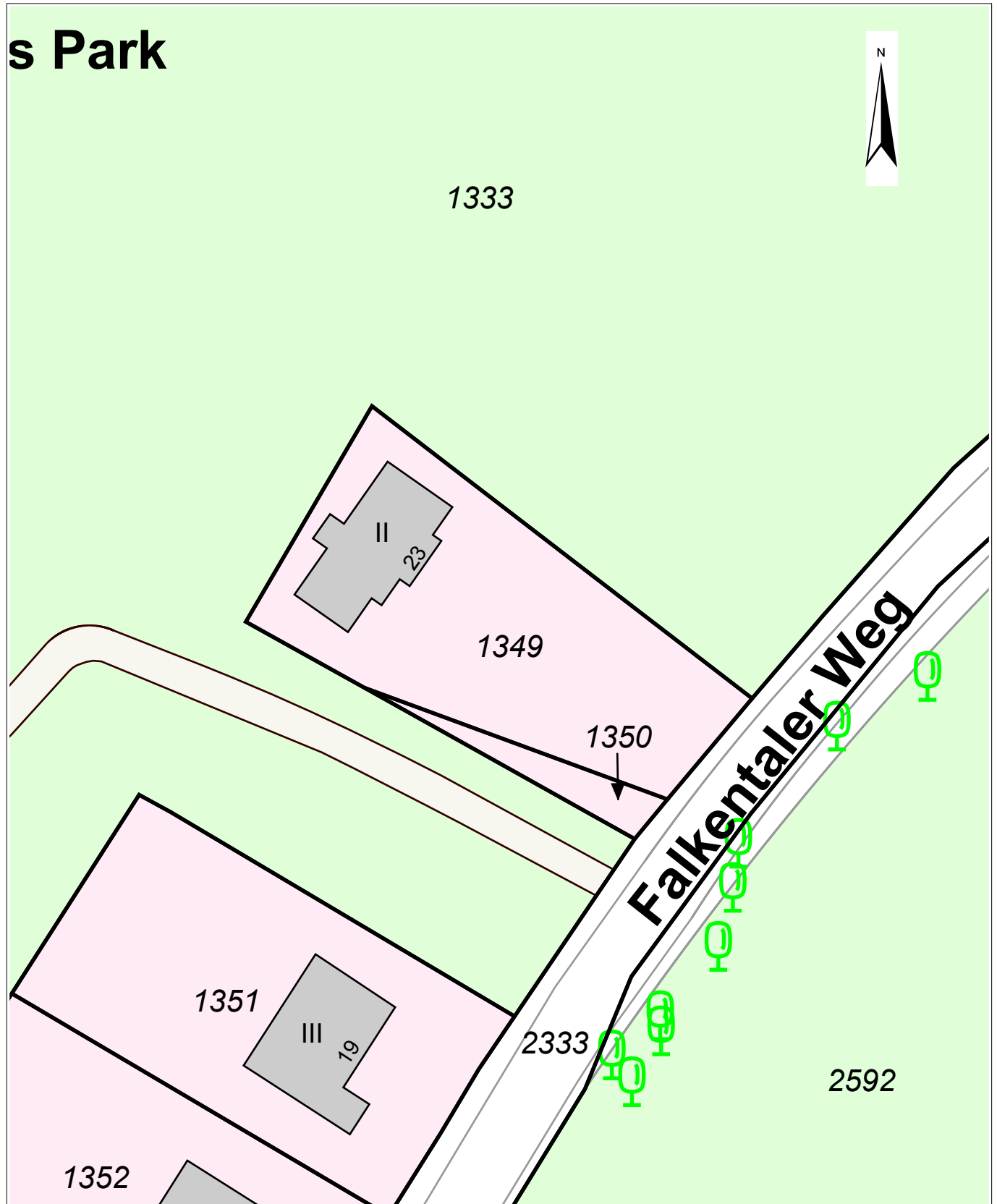
Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 14.11.2022

Auftragsnummer: B33-2022-1440189

Flurstück: 1349

Gemarkung: Blankenese



32552428

5935044

0 5 10 15 Meter

