

# Exposé

## Stadthaus in Hamburg

### Familien-Stadthaus in Blankenese (RMH)



Objekt-Nr. **OM-320039**

**Stadthaus**

Verkauf: **1.249.000 €**

22587 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	165,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	144,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	174,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Holzpellets		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In der begehrten Lage Blankenese, erwartet Sie dieses energieeffiziente (A+) und großzügig gestaltete Stadthaus, das mit zahlreichen Highlights und idealen Bedingungen für Familien überzeugt.

- Dreierensemble, Mittelhaus: Energieeffiziente Bauweise (Bj. 2015) sorgt für niedrige Energiekosten und ein nachhaltiges Wohnerlebnis. Genießen Sie Privatsphäre und eine charmante Nachbarschaft.
- Ausrichtung: Süd – perfekt für lichtdurchflutete Räume und ganztägigen Sonnengenuss.
- Wohnfläche: 174 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche und 2 Terrassen.
- Zimmer: 5,5 Zimmer auf 4 Ebenen, ideal für Familien mit bis zu 4 Schlafzimmern auf 144 m<sup>2</sup>.
- Bäder: 2 voll ausgestattete Badezimmer, sowie ein separates Gäste-WC.
- Betriebskosten: Im Marktvergleich äußerst gering.

Besondere Merkmale:

- Parken und Lagerfläche: Direkter Zugang zum eigenen Tiefgaragenbereich mit Abstellflächen, zwei Parkplätzen und Kellerraum. So kommen die Einkäufe wetterunabhängig mit 2 Schritten in Haus.
- Kamin: Für gemütliche Stunden im Wohnbereich.
- Lüftungsanlage: Ein hervorragendes Raumklima, kontrollierte Raumlüftung mit Wärmerückgewinnung im gesamten Haus.
- Zentrale Wärmeversorgung: Pellet und Gas.
- Einbauküche: Zeitloses Design mit Granitplatte, Markengeräten und angeschlossenem Hauswirtschaftsraum.
- Markise: über gesamte Hausbreite plus Jalousien im EG.
- Umgebung: Umgeben von Natur und mit perfekter Anbindung – Blankenese bietet eine idyllische Kombination aus Erholung und Urbanität.
- Alles in unmittelbarer Nähe: Schulen, Bus, S-Bahn, Elbe, Schinkels Park, Golfplatz Falkenstein, Einkaufsmöglichkeiten, kinderfreundliche Umgebung am absolut ruhigen Waldrand.
- Die Fassade wird im Frühjahr 2025 erneuert (im Kaufpreis inkludiert).

Dieses Stadthaus bietet das ideale Zuhause für Familien, die Wert auf hochwertige Ausstattung, Naturverbundenheit und eine der besten Wohnlagen in Hamburg legen.

Lagebeschreibung:

Im schönen Blankenese, zentrums-, wasser- und strandnah gelegen. Großes Waldgebiet vor der Tür mit Schinkels Park, Waldpark Falkenstein, Sven-Simon-Park, Golfplatz Falkenstein, Waldpark Marienhöhe usw..

Sehr gute Verkehrsanbindung, mit 2 Buslinien ("Björnsonweg" und "Anne-Frank-Straße") ca. 5 Minuten zu Fuß entfernt, S-Bahn-Haltestelle „Blankenese“, Autobahn A7, Fernbahnhof Altona. Direkte Bus- und S-Bahnanbindung zum Hamburger Flughafen. Mit dem Auto ca. 40 min zum Flughafen.

# Ausstattung

## **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

## **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

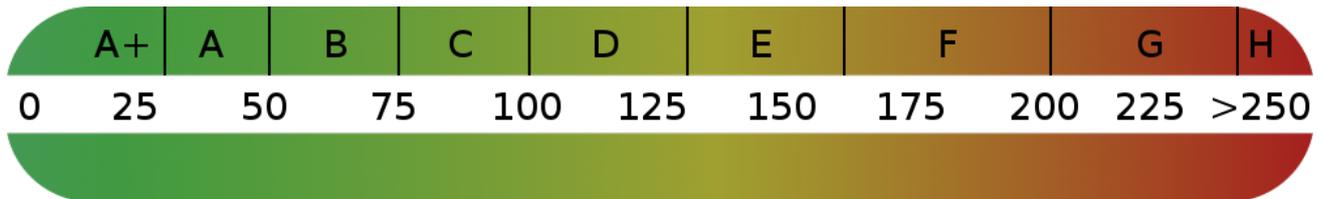
# Lage

## **Infrastruktur:**

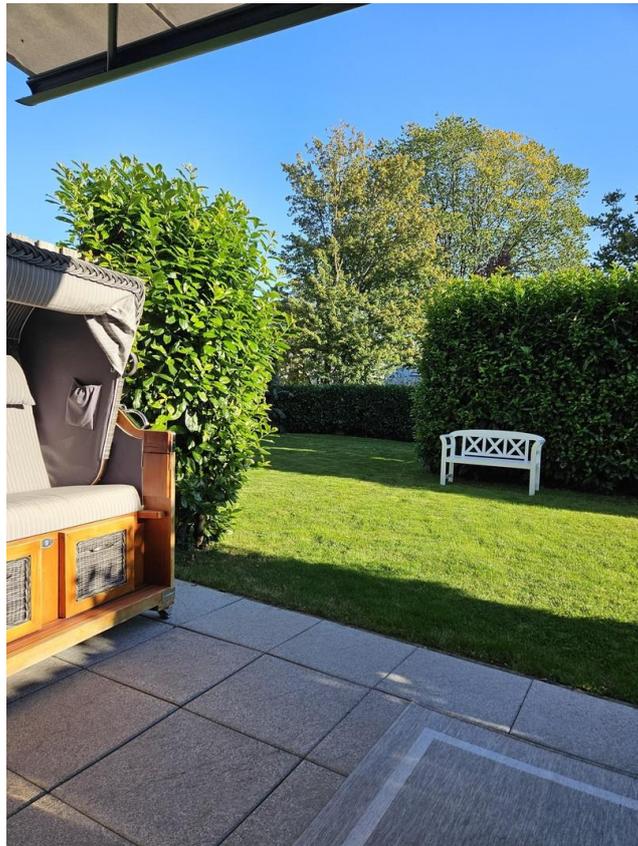
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	30,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



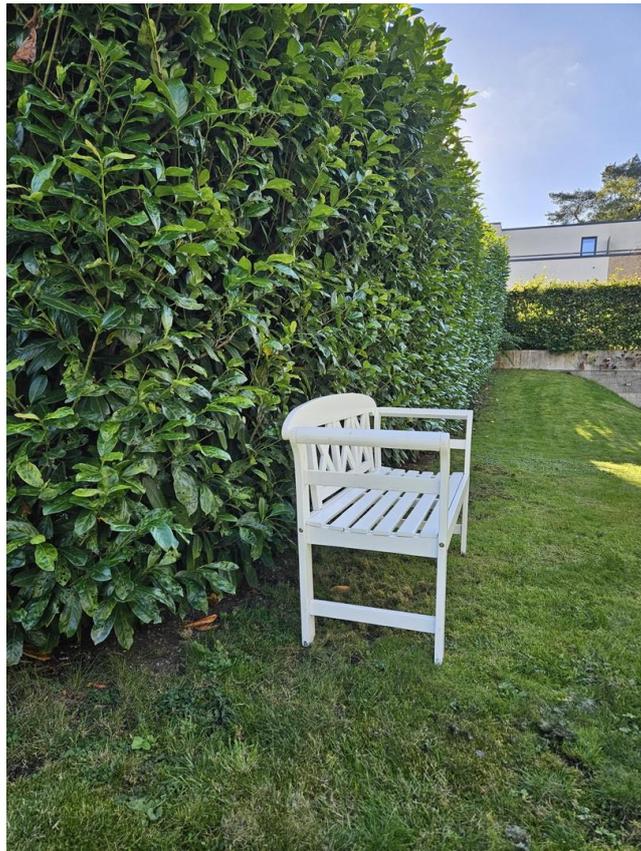
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



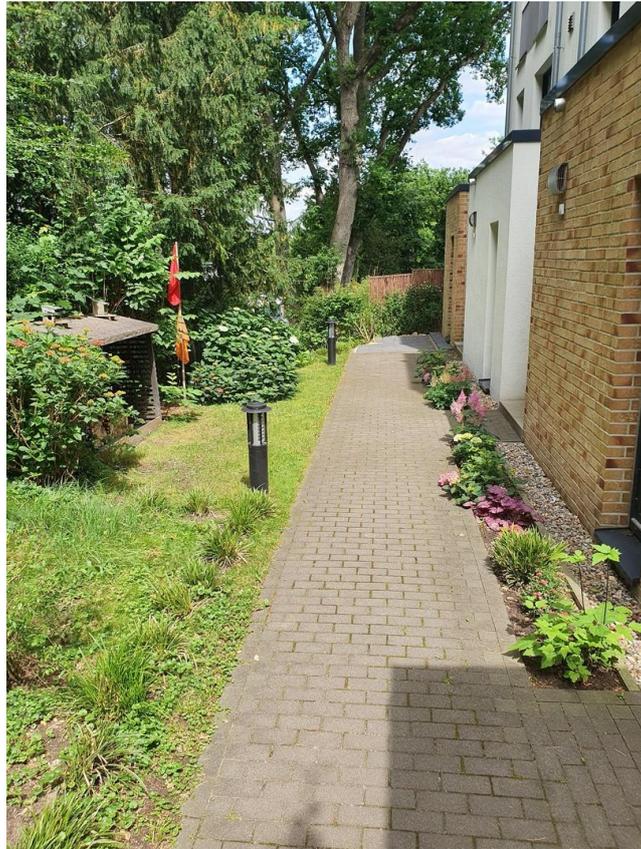
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



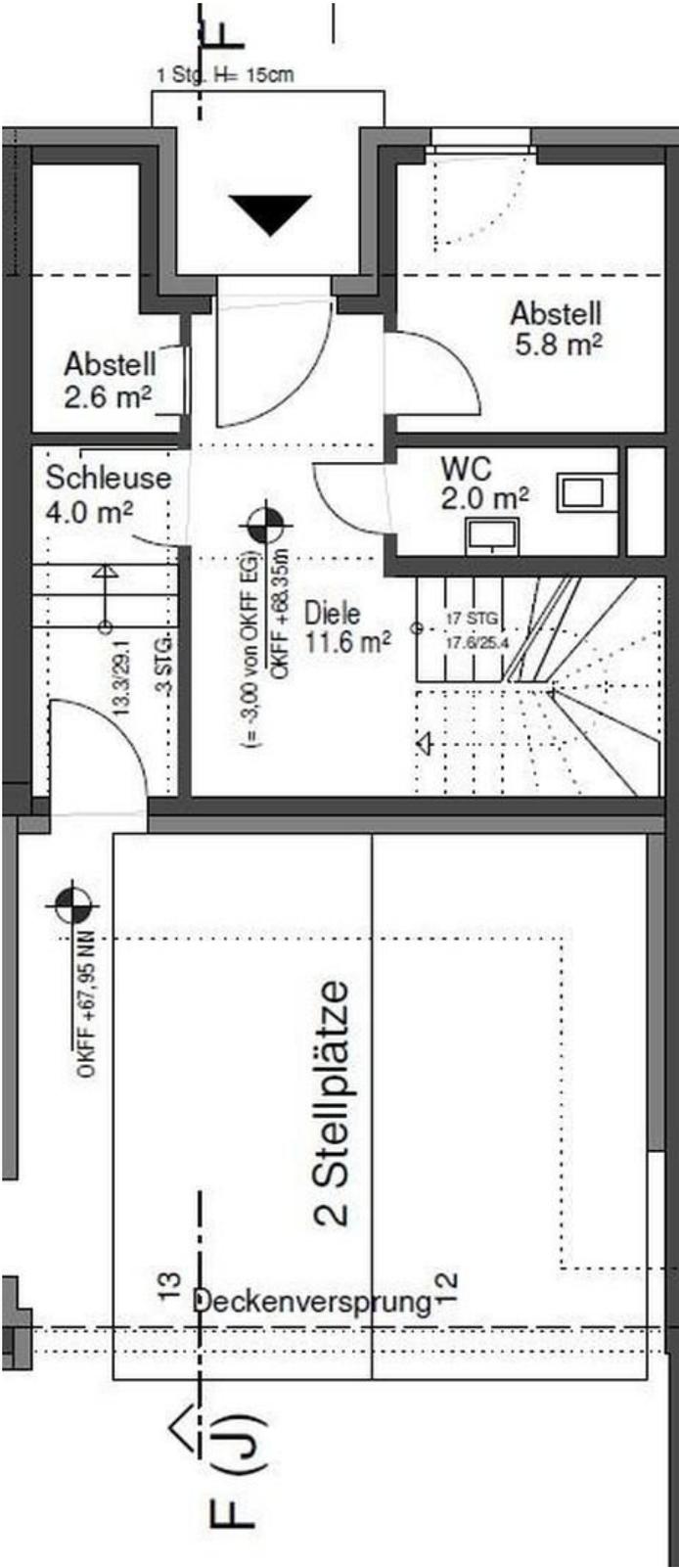
# Exposé - Galerie



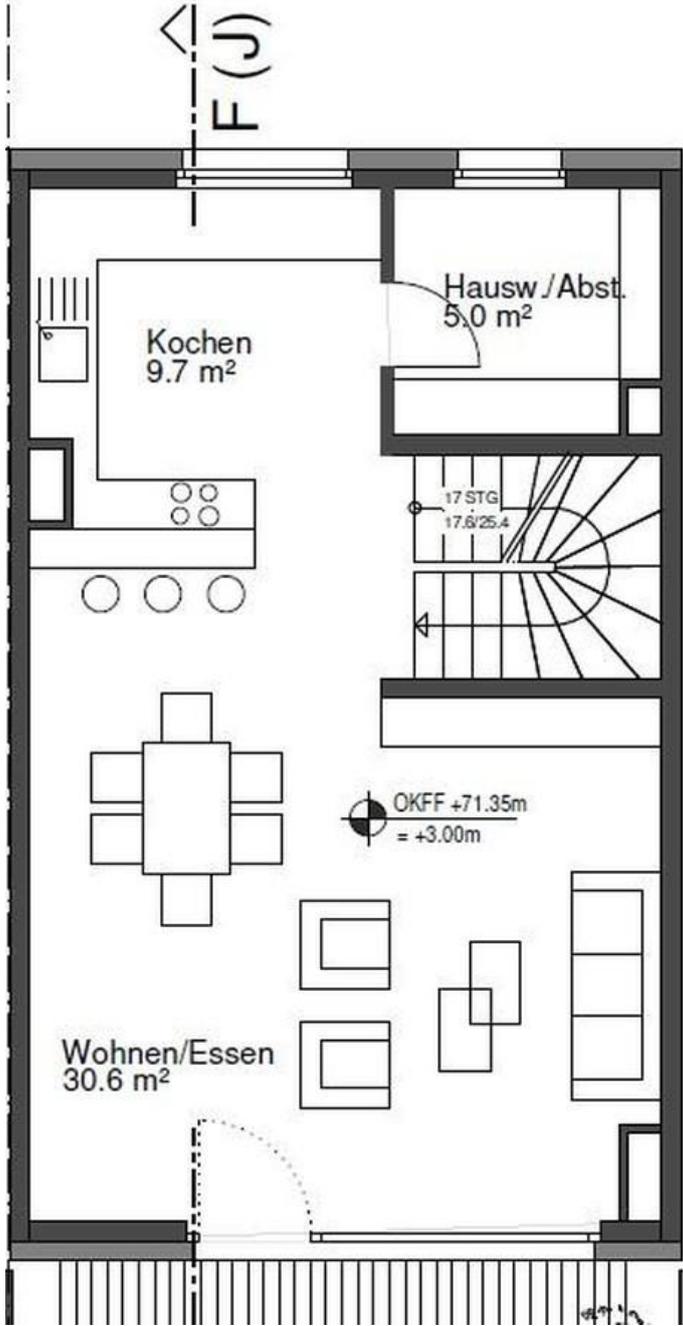
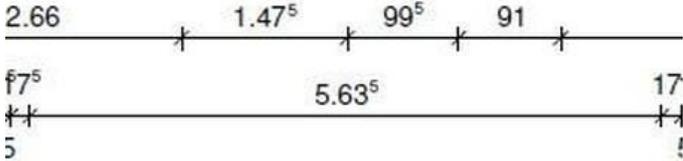
# Exposé - Galerie



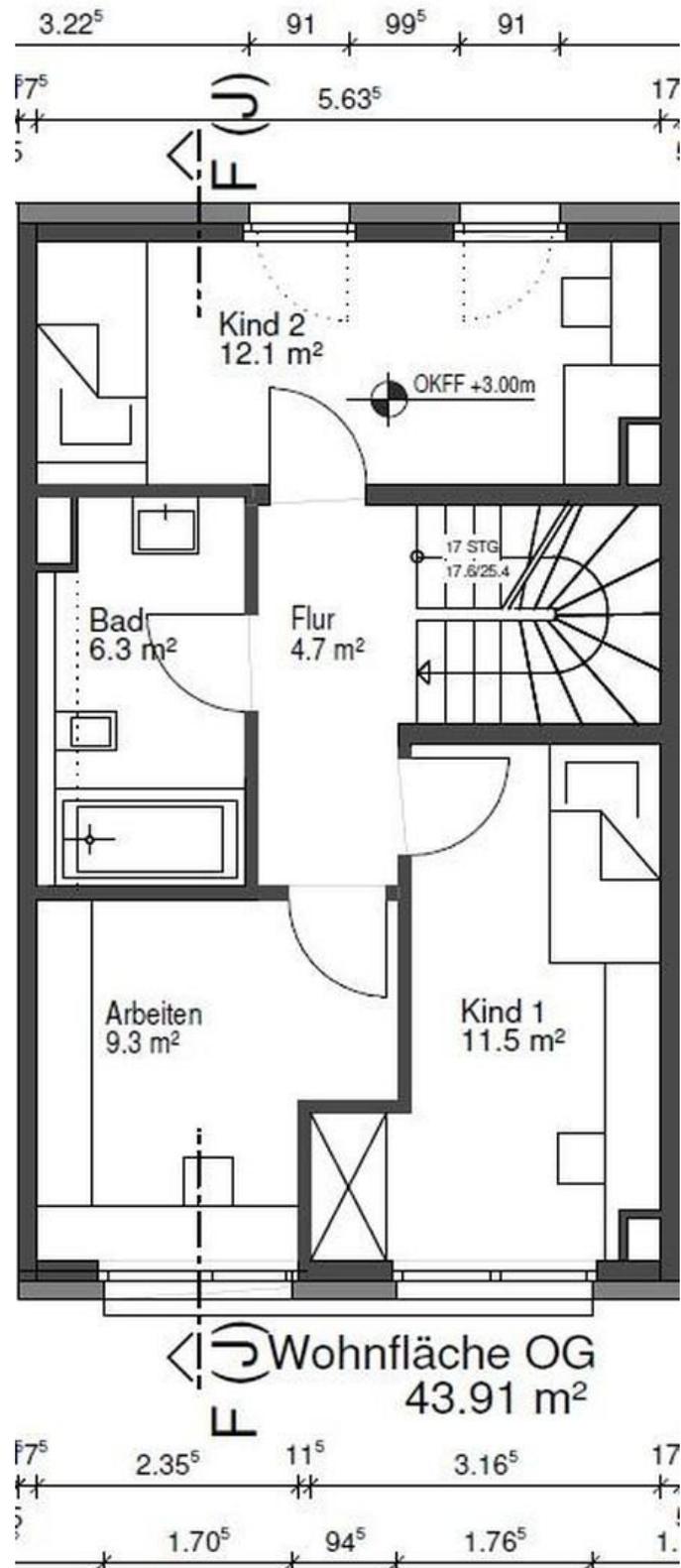
# Exposé - Grundrisse



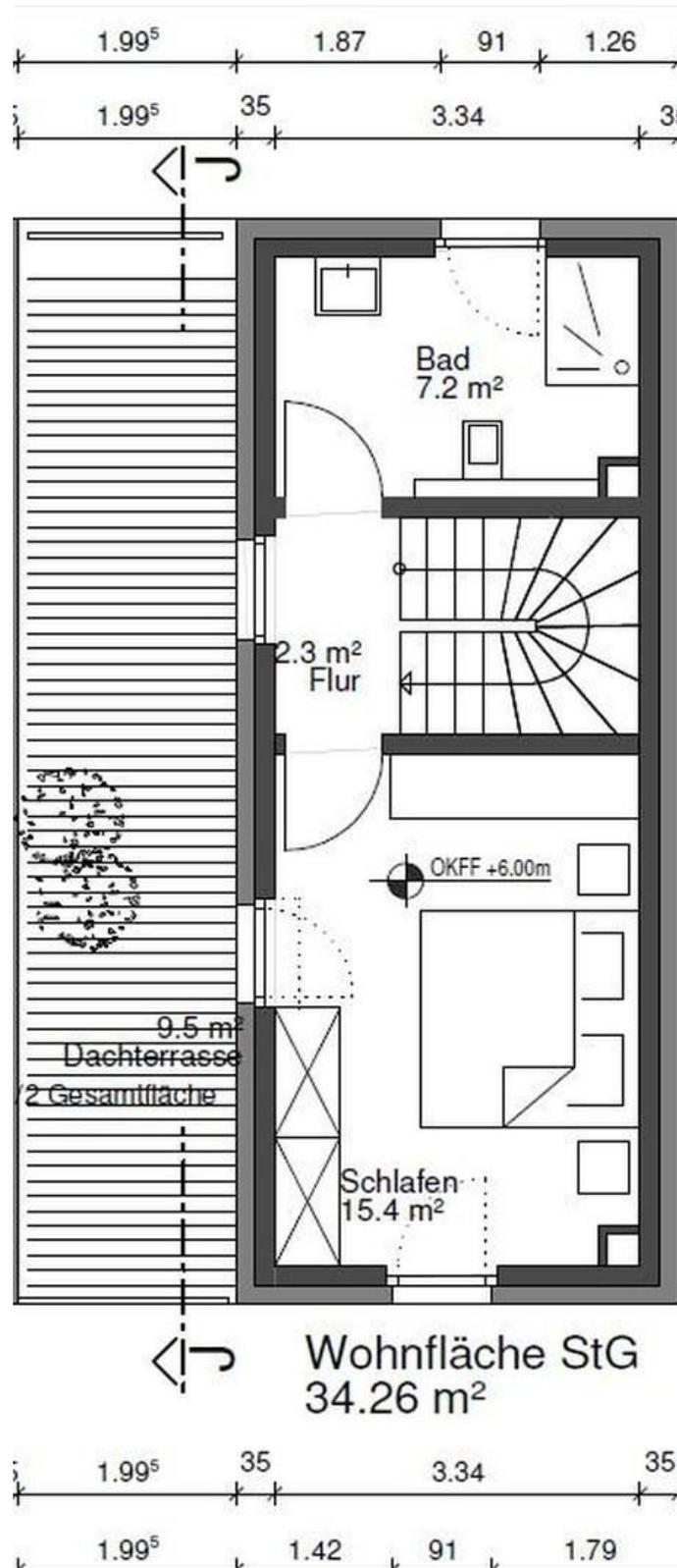
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

