



VERWUNSCHENE VILLA AM GOSSLERS PARK IN BLANKENESE

Diese charmante Villa überzeugt mit großzügigen 10 Zimmern und bietet damit viel Raum zum Wohnen und Arbeiten. Der helle, großzügig geschnittene Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet und gefliest, ebenso wie Küche und Bäder. In den Schlafräumen sorgt warmes Parkett für eine behagliche Atmosphäre. Vom lichtdurchfluteten Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Westterrasse. Zusätzlich öffnet sich der Essbereich zu einer Loggia mit Morgensonne nach Osten.

Das liebevoll angelegte Grundstück ist pflegeleicht und grenzt mit seiner Rückseite unmittelbar an den Goßlers Park. So genießen Sie neben dem eigenen Garten einen unverbauten Blick ins Grüne, eingerahmt von Büschen und Bäumen, die zugleich Privatsphäre schenken.

Die Villa ist renovierungsbedürftig und bietet großes Potenzial für individuelle Gestaltung. Zum Sülldorfer Kirchenweg befindet sich das Haus im baulichen Erhaltungsgebiet: Für bestimmte Maßnahmen wie Abriss, Umbau oder Nutzungsänderung ist eine behördliche Genehmigung erforderlich. Ein Denkmalschutz besteht nicht.

Kurzzusammenfassung

- Villa (Ein- /Zweifamilienhaus)
- Baujahr ca. 1897
- Grundstücksfläche 554 m²
- Gasheizung von 1992
- Loggia nach Osten
- Garten und Terrasse nach Westen
- Zusätzlich zur Wohnfläche ausgebaute Wohnräume im Souterrain
- Verfügbar ab sofort





Zum Gebäude

Die Villa wurde um 1897 errichtet und über die Jahre mehrfach durch verschiedene Eigentümer umgebaut, zuletzt im Jahr 1987. In diesem Zuge erhielt das Haus wesentliche Erweiterungen, die es bis heute prägen.

Der Keller wurde damals zu Wohnräumen ausgebaut: Durch das Abtragen von Beeten konnten große Fenster eingesetzt werden, sodass helle Räume entstanden. Dort befinden sich zwei Schlafzimmer sowie moderne Bäder – ein Wannenbad mit Doppelwaschbecken und ein separates Duschbad mit WC. Ergänzt wird das Kellergeschoss durch einen praktischen Waschkeller mit Gartenzugang sowie den Heizungskeller.

Im Dachgeschoss entstand ein großzügiger Wohnraum mit Gaube, der viel Licht und Weite bietet. Zusätzlich wurde hier ein großes Duschbad eingebaut. Als Besonderheit steht außerdem ein Dachboden mit Ausbaureserve zur Verfügung, der weiteres Entwicklungspotenzial eröffnet.

Bisher wurde das Haus als Zweifamilienhaus, aufgeteilt in 1.OG + Dachgeschoss und EG + Souterrain, bewohnt.













Lernen Sie Ihre neue Umgebung kennen!

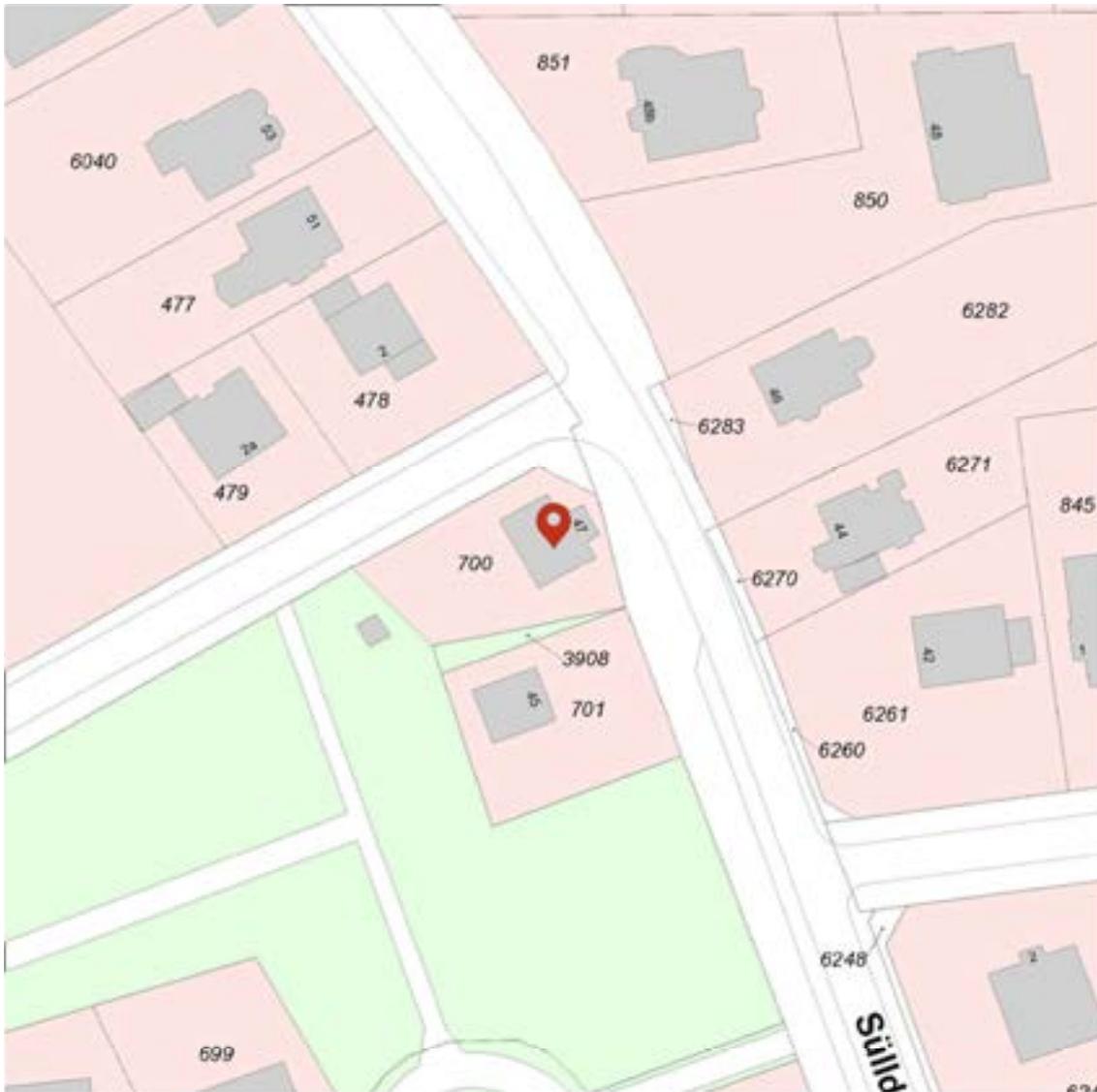
Die Villa befindet sich im beliebten Stadtteil Blankenese, einer der exklusivsten Lagen Hamburgs direkt an der Elbe. Das charmante Hangviertel mit seinen Treppwegen, der Sandstrand sowie zahlreiche Parks laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein.

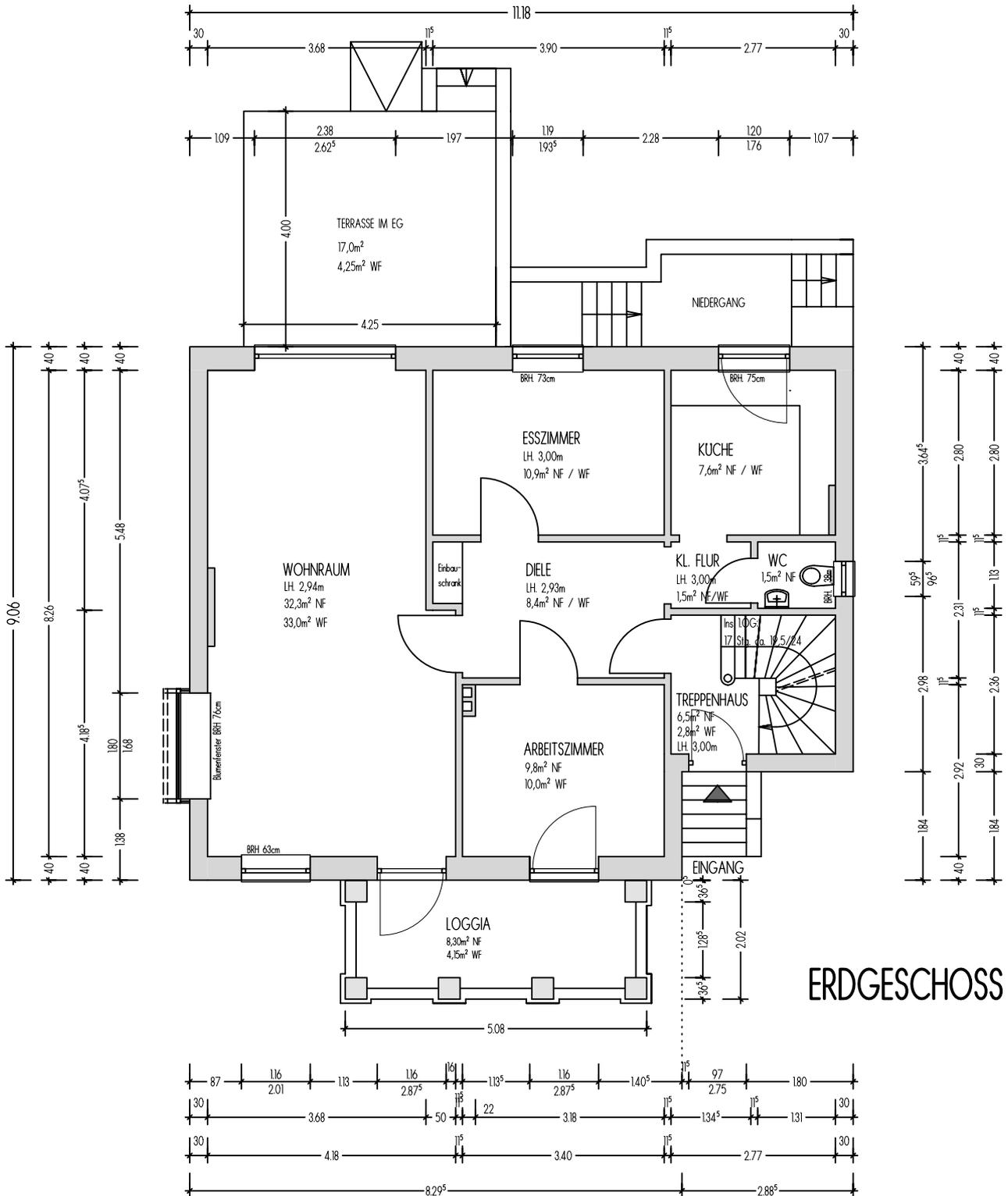
Blankenese ist zugleich lebendig und vielseitig: Zwei regelmäßig stattfindende Wochenmärkte, Boutiquen, Cafés, Restaurants und ein Kino prägen den Ortskern, der bequem fußläufig zu erreichen ist. Für Sportbegeisterte bieten Segel- und Tennisclubs beste Möglichkeiten, während Schulen, Kindergärten und eine hervorragende medizinische Versorgung den Stadtteil besonders familienfreundlich machen.

Die Anbindung ist ideal: Eine Bushaltestelle liegt direkt vor der Villa, der S-Bahnhof ist schnell erreicht, sodass Sie in weniger als 30 Minuten in der Hamburger Innenstadt sind. Die Autobahn A7 befindet sich rund 25 Minuten entfernt, der Flughafen etwa 45 Minuten.

Das Grundstück grenzt rückseitig direkt an den Goßlers Park und bietet so eine grüne Oase mitten in der Stadt. Zusätzlich sorgt der verkehrsberuhigte Sülldorfer Kirchenweg für eine ruhige Wohnatmosphäre.

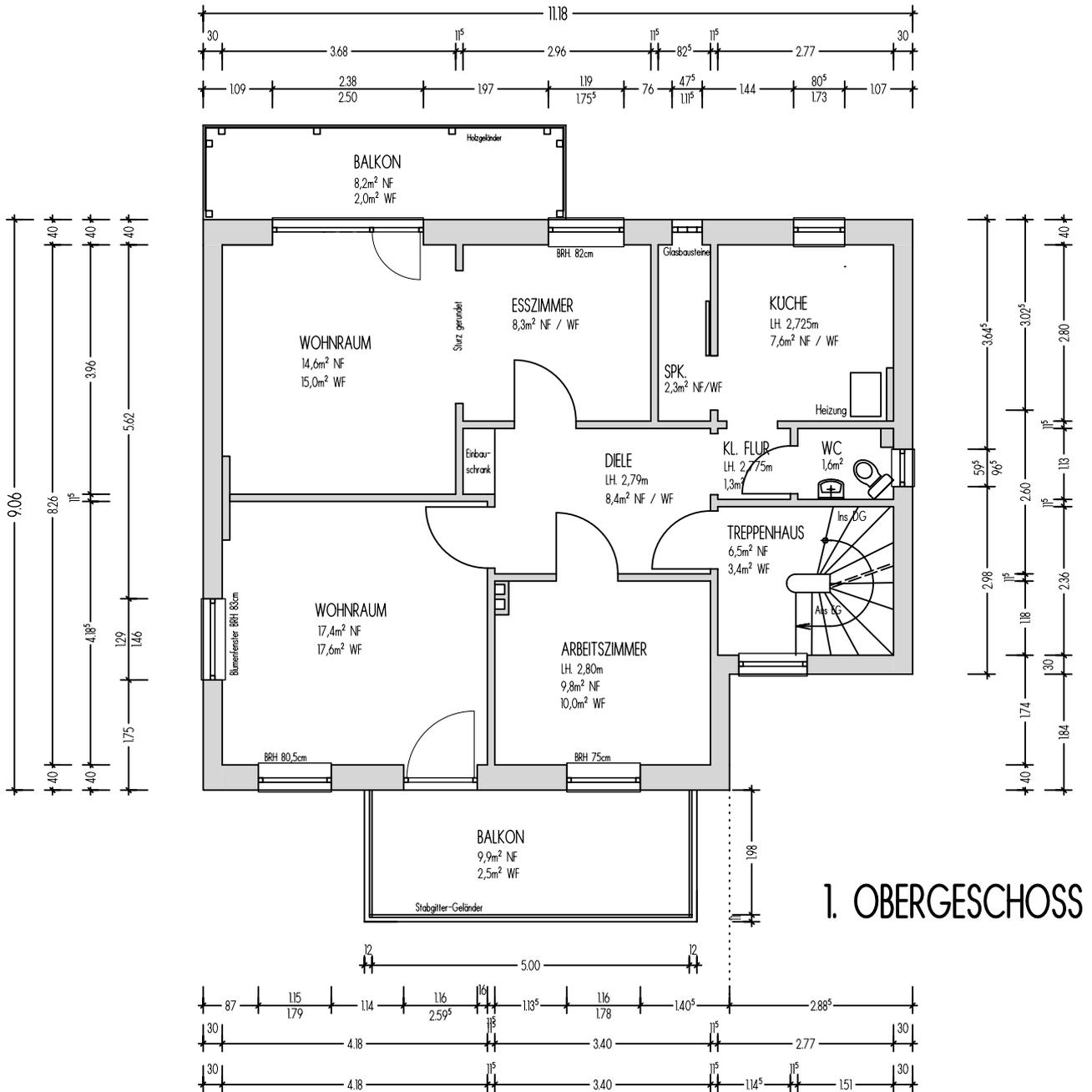






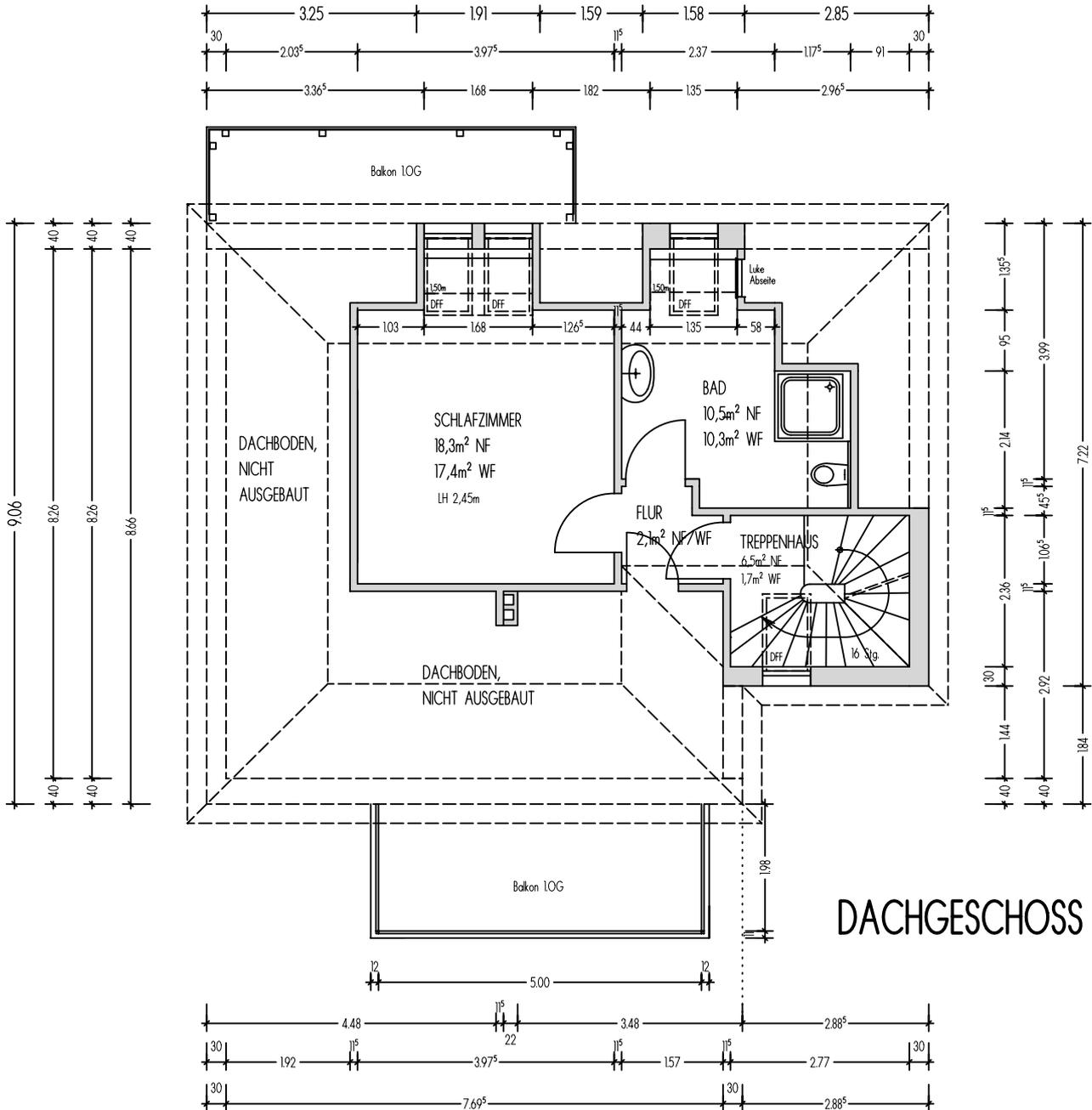
Schematischer Grundriss, Erdgeschoss





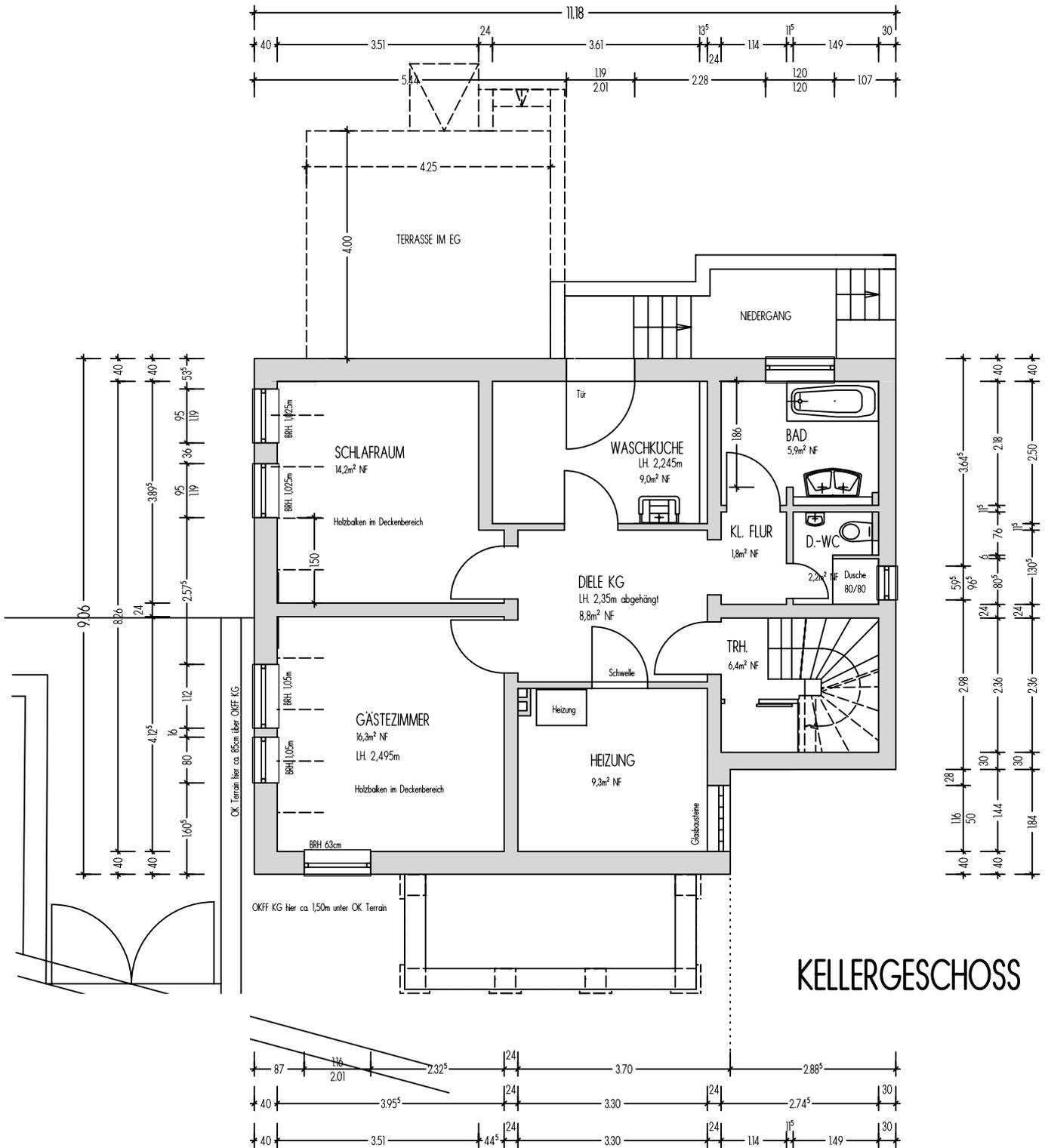
Schematischer Grundriss, 1. Obergeschoss





Schematischer Grundriss, Dachgeschoss





Schematischer Grundriss, Kellergeschoss



Wohn- und Nutzflächenberechnung

zu den Verkaufsunterlagen / Aufmaß Wohnhaus Blankenese
 Sülldorfer Kirchenweg 47, 22587 Hamburg

Wohn- und Nutzflächenberechnung

Alle Flächenangaben sind den CAD-Zeichnungen entnommen.

Geschoss	Raum	Fläche		
KG	Treppenhaus	6,40		
KG	Kleiner Flur	1,80		
KG	Diele	8,80		
KG	Heizung	9,30		
KG	Waschküche	9,00		
KG	Dusch-WC	2,20		
KG	Bad	5,90		
KG	Schlafrum	14,20		
KG	Gästezimmer	16,30		
KG	Gesamt	73,90	m²	Nutzfläche
EG	Treppenhaus	2,80		
EG	Kleiner Flur	1,50		
EG	Diele	8,40		
EG	WC	1,50		
EG	Küche	7,60		
EG	Esszimmer	10,90		
EG	Arbeitszimmer	10,00		
	Wohnraum	33,00		
	Terrasse 17m ² x 25%	4,25		
EG	Loggia 8,30m ² x 50%	4,15		
EG	Gesamt	84,10	m²	Wohnfläche
1.OG	Treppenhaus	3,40		
1.OG	Kleiner Flur	1,30		
1.OG	Diele	8,40		
1.OG	WC	1,60		
1.OG	Küche	7,60		
	Speisekammer	2,30		
1.OG	Esszimmer	8,30		
	Wohnraum	15,00		
1.OG	Arbeitszimmer	10,00		
	Wohnraum	17,60		
1.OG	Balkon 8,2m ² x 25%	2,05		
1.OG	Gesamt	77,55	m²	Wohnfläche
DG	Treppenhaus	1,70		
DG	Kleiner Flur	2,10		
DG	Bad	10,30		
DG	Schlafzimmer	17,40		
DG	Gesamt	31,50	m²	Wohnfläche
Summe		193,15	m²	Wohnfläche Gesamt

DATEN IM ÜBERBLICK

Allgemeine Informationen

Objekt Nr.	–
Immobilie	Villa, bisher als Zweifamilienhaus genutzt
Straße u. Nr.	Sülldorfer Kirchenweg 47
PLZ und Ort	22587 Hamburg
Baujahr	ca. 1897
Verfügbar ab	sofort
Wohnfläche	193,15 m ²
Nutzfläche	73,90 m ² , inkl. ausgebautes Souterrain
Grundstücksfläche	554 m ²
Zimmer	8 Zimmer, exkl. ausgebautes Souterrain mit weiteren 2 Zimmern

Ausstattung

- Ausgebautes Souterrain mit Bad und zwei Zimmern
- Fliesenboden in Wohn-, Ess- und Schlafzimmer
- Parkett in den Schlafräumen
- Fliesen, Teppich und Laminat im Keller

Energieinformationen

- Heizungsart: Gasheizung
- Energieausweistyp: beantragt

Raumprogramm

- Alle Raumgrößen sind der Wohn- und Nutzflächenberechnung zu entnehmen.

Preis

Verkaufspreis	1.400.000,– €
Verkaufsprovision	zzgl. 3,57% Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt.

Allgemeine Geschäftsbedingungen

„Brigitta Höppner Klare Immobilien“ führt entgeltlich als Makler eine Nachweis- und/ oder Vermittlungstätigkeit für ihre Kunden mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns durch. Soweit zwischen „Brigitta Höppner Klare Immobilien“ und dem Kunden nicht Abweichendes vereinbart wurde, gilt Folgendes:

1. Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektadresse der „Brigitta Höppner Klare Immobilien“ sind nur für den Kunden bestimmt. Diesem ist es untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne Zustimmung der „Brigitta Höppner Klare Immobilien“, die zuvor schriftlich erteilt werden muss, an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließen ein Dritter oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Information weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet der „Brigitta Höppner Klare Immobilien“ die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich der geltenden Mehrwertsteuer zu entrichten.

2. Doppeltätigkeit

Die „Brigitta Höppner Klare Immobilien“ darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer provisionspflichtig tätig werden.

3. Eigentümerangaben

„Brigitta Höppner Klare Immobilien“ weist darauf hin, dass die unsererseits weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer/Vermieter bzw. einem Dritten stammen und von „Brigitta Höppner Klare Immobilien“ weder auf ihre Vollständigkeit noch auf ihre Richtigkeit überprüft worden sind.

4. Haftungsbegrenzung

Die Haftung von „Brigitta Höppner Klare Immobilien“ wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten von „Brigitta Höppner Klare Immobilien“ keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

5. Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt sein. Dies gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider läuft.

6. Honoraranspruch

Der Honoraranspruch ist verdient, sobald der Hauptvertrag durch unsere Vermittlung und / oder aufgrund unseres Nachweises zustande gekommen ist. Der Honoraranspruch ist fällig und zahlbar nach Rechnungserteilung. Der Honoraranspruch entsteht auch, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wird, die vom Angebot abweichen oder der angestrebte wirtschaftliche Erfolg über einen Vertrag über ein anderes des von uns nachgewiesenen Vertragspartners erreicht wird, schließlich, wenn und soweit im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem ersten Vertragliche Erweiterungen und Ergänzungen zustande kommen. Dies beinhaltet den Kauf / die Miete weiterer Objektflächen sowie die Anmietung / den Erwerb nachbarschaftlicher Objekte. Der Anspruch auf Honorar bleibt auch dann bestehen, wenn der abgeschlossene Vertrag rückgängig gemacht oder infolge von Anfechtung oder aus sonstigem Rechtsgrund hinfällig oder für unwirksam erklärt wird. Dies betrifft auch die Auflösung infolge aufschiebender Bedingungen.



Ich bin gebürtige Hamburgerin und arbeite nach dem Abitur und einem Studium der Freien Kunst und Philosophie seit vielen Jahren selbstständig.

Der Austausch mit Menschen bereitet mir große Freude – ebenso wie meine langjährige Leidenschaft für Architektur und Kunst.

Käufer:innen und Verkäufer:innen beim Immobiliengeschäft zu begleiten, sie individuell zu beraten und zuverlässig zu unterstützen, erfüllt mich sehr. Deshalb engagiere ich mich mit voller Überzeugung und Einsatzbereitschaft für jedes einzelne Projekt.

Ansprechpartnerin:

Brigitta D. Höppner
Klare Immobilien GmbH
Hogenkamp 3
25421 Pinneberg
info@klareimmobilien.de
+49(0)178/1698033