



# Provisionsfrei & preisreduziert

Villa mit 5 Einheiten in Hamburg-Blankenese

Schenefelder Landstraße 43, 22587 Hamburg

---

Wohnfläche ca.:	308 m <sup>2</sup>	Grundstück ca.:	578 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1905/1974	Stellplätze:	4
Kaufpreis:	1.880.000 €	Maklerhonorar:	provisionsfrei

---

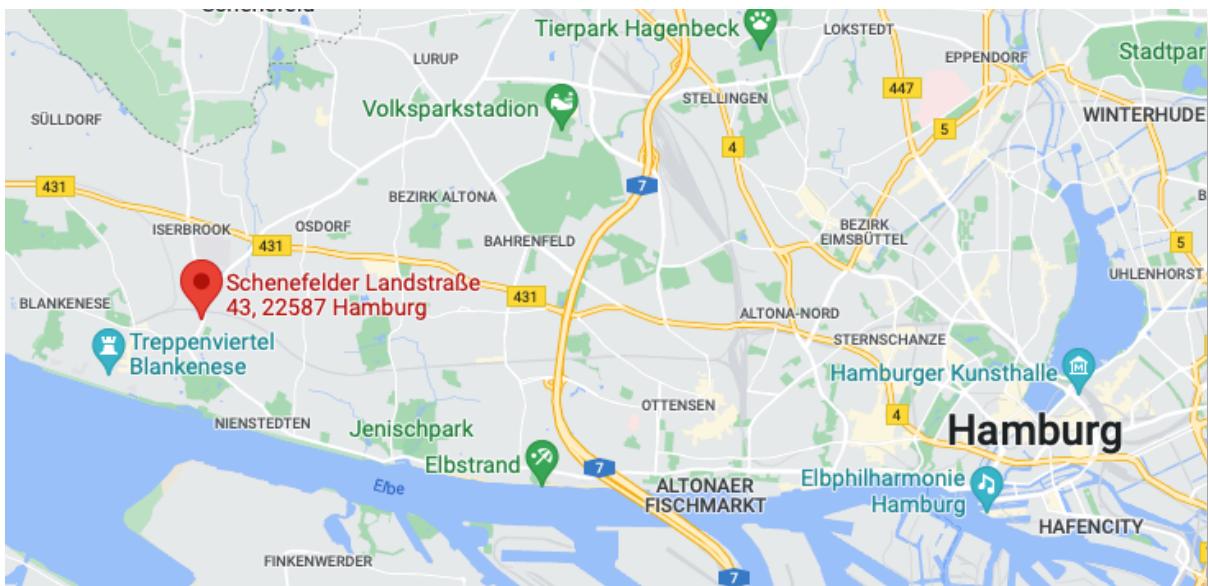
## Eckdaten

Wohnfläche ca.:	308 m <sup>2</sup>	Grundstück ca.:	578 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1905/1974	Hauseingänge:	2
Stellplätze:	4	mögliche Wohneinheiten:	5
Kaufpreis:	1.880.000 €	Maklerhonorar:	provisionsfrei

## Lage

Lassen Sie sich von der Diversität des Elbvorortes Blankenese verzaubern. Der Stadtteil, der zu den Besten der Hansestadt zählt, hat viel zu bieten - ob grüne Hügel oder weiße Sandbänke. Die Umgebung zeichnet sich durch ihren malerischen Charakter aus. Die unmittelbare Nähe zahlreicher Parks und die Elbe laden zu ausgiebigen Spaziergängen ein. Das Zentrum Blankeneses bietet ein breites Spektrum an Einkaufsmöglichkeiten sowie Restaurants und Cafés. Auch ein Wochenmarkt, der weithin bekannt ist und kulinarische Köstlichkeiten bietet, ist hier zu finden. Blankenese bietet Ihnen zudem verschiedenste Freizeitmöglichkeiten und auch Schulen und Kindergärten befinden sich unmittelbar zu der Immobilie. Aber auch die Nähe zu dem urbanen Leben in Hamburg ist gegeben. So erreichen Sie in weniger als einer halben Stunde die Hamburger Innenstadt mit der Bahn. Die Autobahn A7 ist in ca. 25 Minuten zu erreichen und der Flughafen ist ebenfalls nur rund 45 Minuten entfernt.

Hier haben Sie was immer wichtig ist - Lage Lage Lage.



Quelle: google

## Beschreibung

Die im Jahr 1905 errichtete freistehende Jugendstilvilla erstreckt sich auf drei Ebenen mit insgesamt ca. 308m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ergänzt wurde das Haupthaus im Jahr 1974 durch einen Anbau, der die Wohnfläche funktional ergänzt.

Das Gebäude überzeugt mit klassischem Altbaucharme, darunter hohe Decken, historische Stilelemente, Gesimse und Fensterfaschen. Große Fensterflächen in Richtung Garten sorgen für ein helles Raumgefühl. Die Fassade wurde saniert, das Dach vollständig neu eingedeckt und gedämmt – eine solide Grundlage für eine umfassende Modernisierung. Im Souterrain befindet sich eine großzügige Einliegerwohnung mit separatem Eingang und einer Wohnfläche von ca. 113m<sup>2</sup>. Sie verfügt über eine Terrasse mit direktem Gartenzugang. Hier besteht allerdings Sanierungsbedarf, insbesondere im Innenausbau.

Für Kapitalanleger liegen bereits konkrete Pläne zur Umgestaltung in ein Mehrfamilienhaus mit fünf genehmigten Wohneinheiten vor. Die Einheiten (zwischen ca. 32m<sup>2</sup> und ca. 65m<sup>2</sup> Wohnfläche, zzgl. Souterrain) sind bereits mit Bädern und Anslüssen für die Küche ausgestattet, sodass sich Investoren Kosten beim Umbau sparen können.

Zum Objekt gehören vier Stellplätze im rückwärtigen Bereich des Grundstücks.

Die Liegenschaft steht aktuell leer und kann kurzfristig übernommen werden – entweder zur Eigennutzung, zur Sanierung oder zur Entwicklung und Vermietung einzelner Wohneinheiten.





Ansprechpartner:  
Engin Kaufmann  
Tel.: 0170 946 13 15  
C/o Mindspace  
Rödingsmarkt 9  
20459 Hamburg