



EINE DER  
SCHÖNSTEN  
IMMOBILIEN IN  
DEN ELB-  
VORORTEN

Hier entstehen drei exklusive  
Eigentumswohnungen  
in bester Lage von  
Blankenese

Mühlenberg 84, 22587 Hamburg

Eine feine Wohnanlage mit nur drei großzügigen Einheiten, die jeweils über einen sensationellen Wohn-/ Ess-/Kochbereich mit ca. 114 qm zur Elbe hin verfügen. Daneben haben alle Einheiten einen abtrennbaren Wohnbereich mit eigenem Eingang, der sich variabel nutzen lässt - sei es für weitere Schlafzimmer oder als separate Wohnung für Gäste oder auch für eine eigene Pflegekraft.



Die **Erdgeschosswohnung** hat mit einer Wohnfläche von 290 qm fast den Charakter einer Villa. Der eigene Garten von 750 qm liegt angrenzend an den Elbwanderweg, durch die erhöhte Lage bietet er aber eine geschützte Privatsphäre.

Die Wohnung im **ersten Obergeschoss** verfügt über 270 qm Wohnfläche. Der großzügige Balkon mit seinen 26 qm bietet ausreichend Platz für Grill-Events mit erhabenem Elbblick.

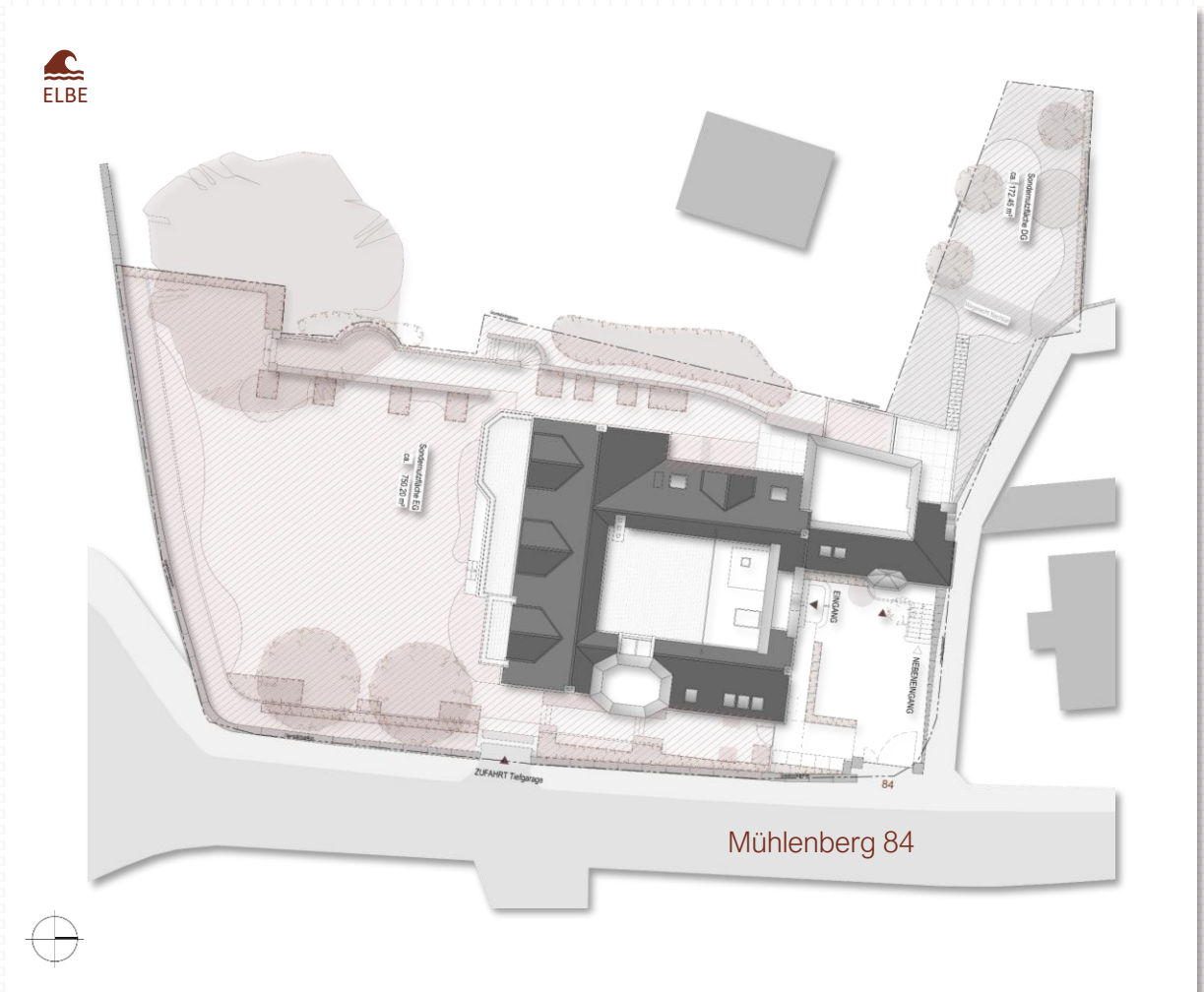
Die Wohneinheit im **zweiten Obergeschoss** ist einmalig, weil es, neben der spektakulären Dachterrasse mit 42 qm, auch noch eine Terrasse mit einem Gartengrundstück von 170 qm bietet, das nur von dieser Wohnung aus erreichbar ist. Die Wohnfläche von 270 qm enthält außerdem noch einen kleinen Balkon vor dem Wohnbereich.

Der Rohbau ist bald fertiggestellt, momentan kann auf die Gestaltung der Grundrisse noch Einfluss genommen werden.



Kaufpreise auf Anfrage.

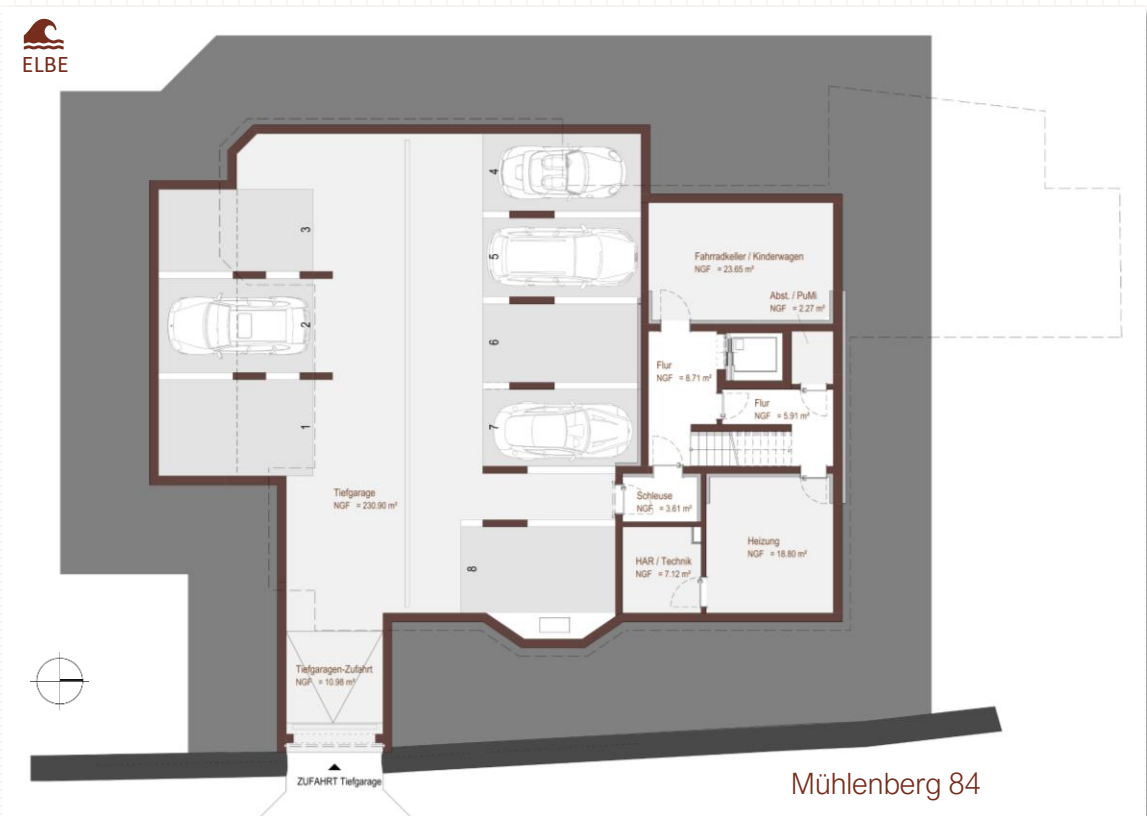
# Lageplan



## Untergeschoss / Tiefgaragen und Fahrradstellplätze

### Untergeschoss

- 8 Tiefgaragenstellplätze (2-3 pro WE)
- Fahrradkeller für alle 3 WE (ges. 23,65 qm)



## Erdgeschoss

### Erdgeschoss

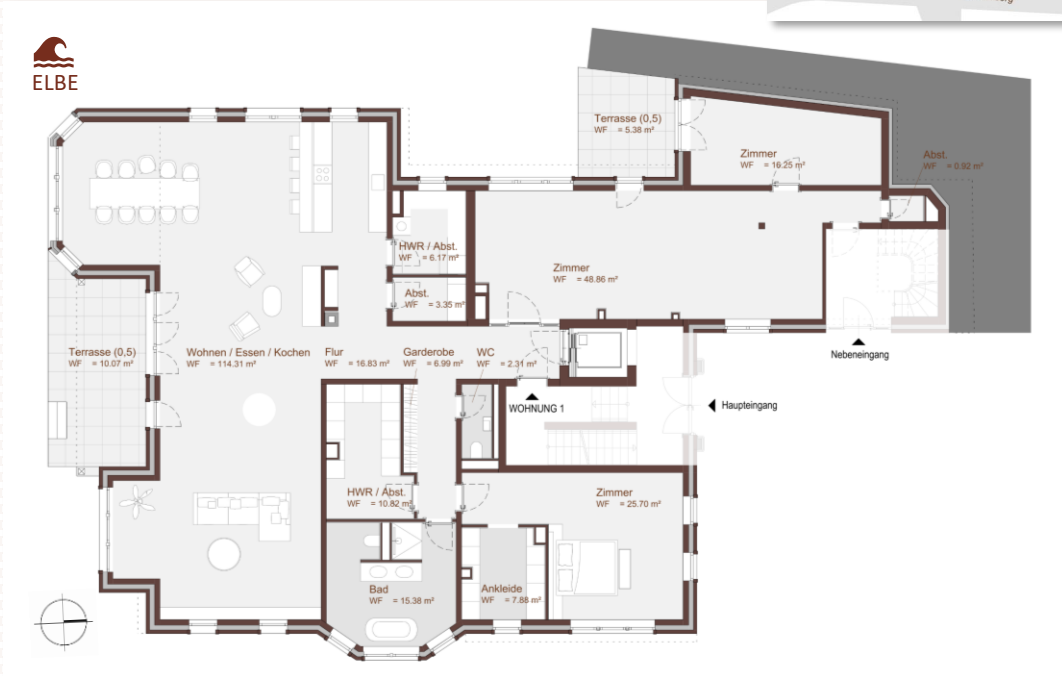
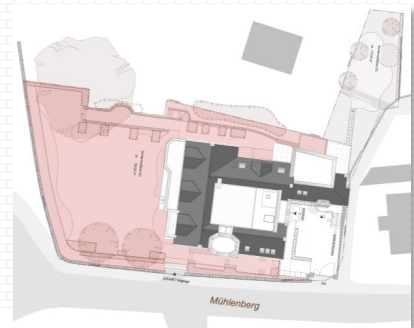
- Flur	16,83 qm
- HWR / Abstellraum	6,17 qm
- Wohnzimmer/Esszimmer/Küche	114,31 qm
- Gäste-WC	2,31 qm
- Flur/Garderobe	6,99 qm
- HWR / Abstellraum	10,82 qm
- Bad	15,38 qm
- Ankleide	7,88 qm
- 1. Zimmer	25,70 qm
- 2. Zimmer	48,86 qm
- 3. Zimmer	16,25 qm
- Abstellraum	0,92 qm
- Abstellraum	3,35 qm
- Terrasse (Süd)	(50%) 10,07 qm
- Terrasse (West)	(50%) 5,38 qm

**Erdgeschoss gesamt** ca. 291,24 qm

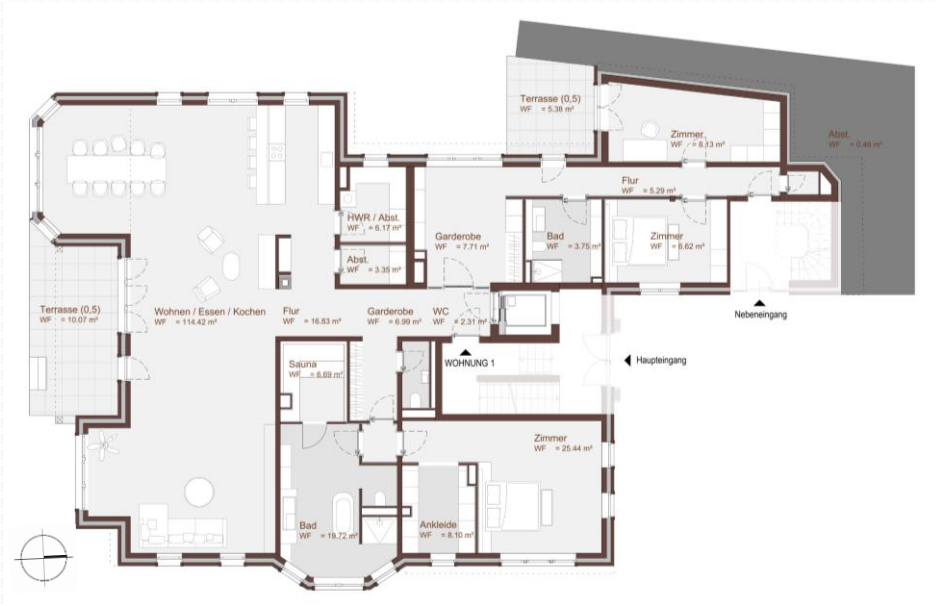
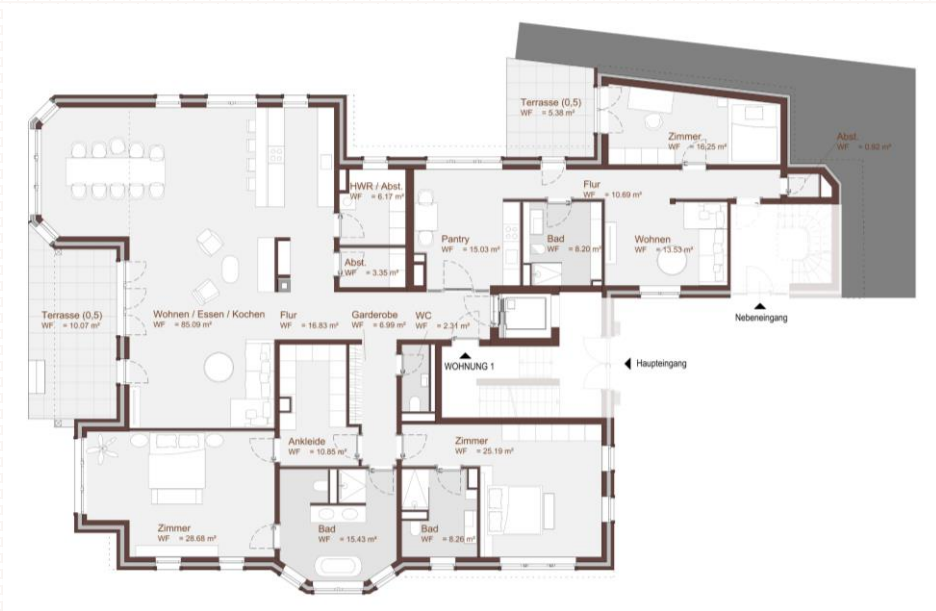
Tiefgaragen-Stellplätze 2-3

Fahrradkeller für alle 3 WE 23,65 qm

Sondernutzfläche / Garten (rot markiert) 750 qm



## Erdgeschoss / mögliche Varianten



# 1. Obergeschoss

## 1. Obergeschoss

- Flur	16,58 qm
- Abstellraum	3,35 qm
- HWR / Abstellraum	7,08 qm
- Wohnzimmer/Esszimmer/Küche	100,22 qm
- Gäste-WC	2,37 qm
- Garderobe	6,99 qm
- HWR / Abstellraum	10,94 qm
- Bad	15,52 qm
- 1. Zimmer	25,44 qm
- 2. Zimmer	68,68 qm
- Abstellraum	0,92 qm
- Balkon (Süd)	(50%) 13,09 qm

Tiefgaragen-Stellplätze

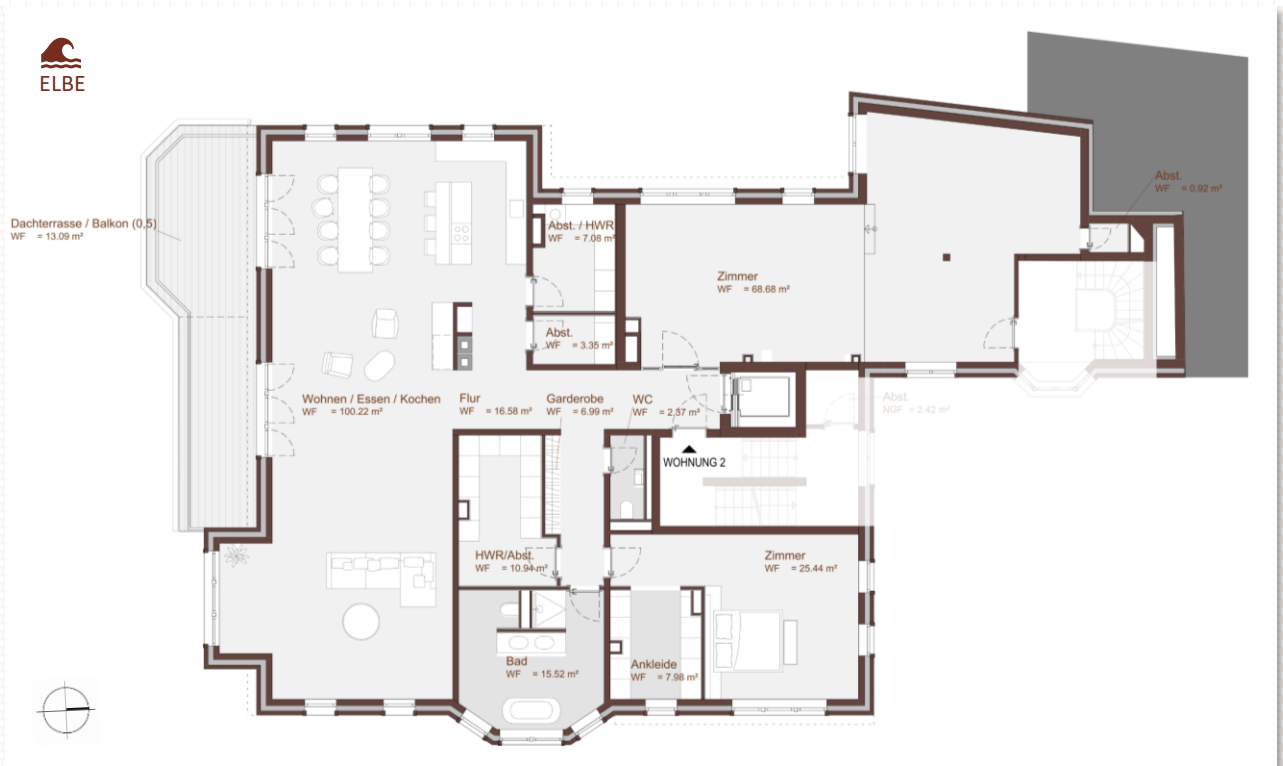
2-3

Fahrradkeller für alle 3 WE

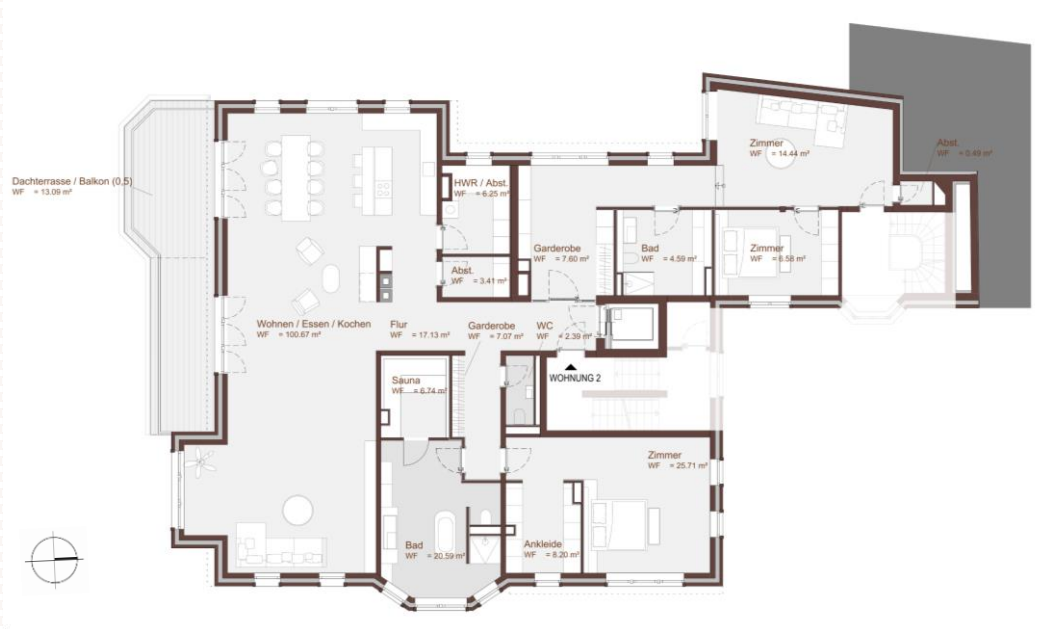
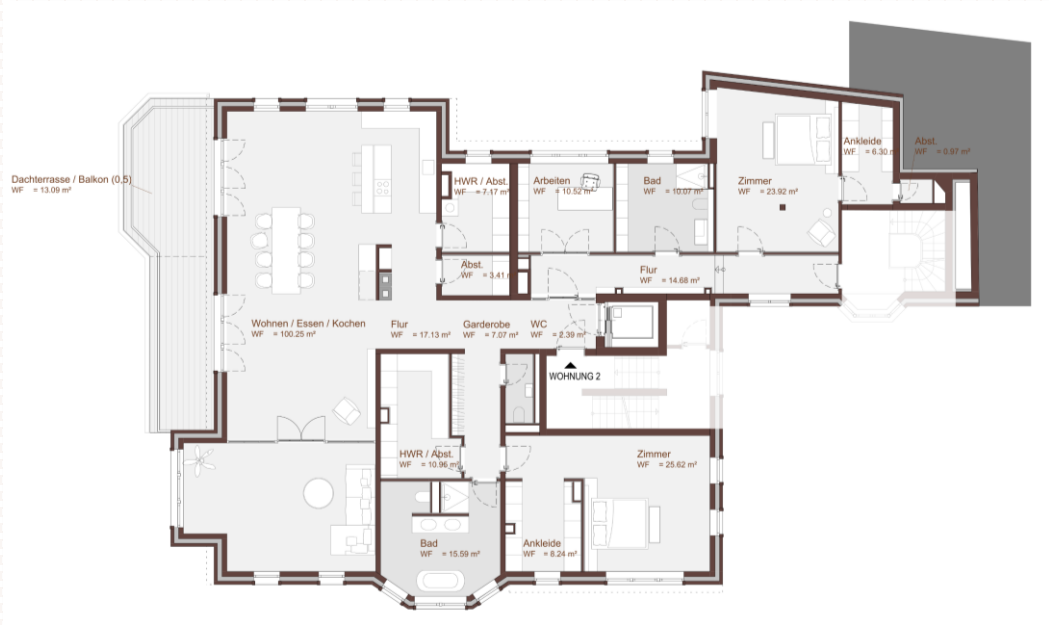
23,65 qm

## 1. OG gesamt

ca. 271,19 qm



# 1. Obergeschoss / mögliche Varianten





## 2. Obergeschoss

### 2. Obergeschoss

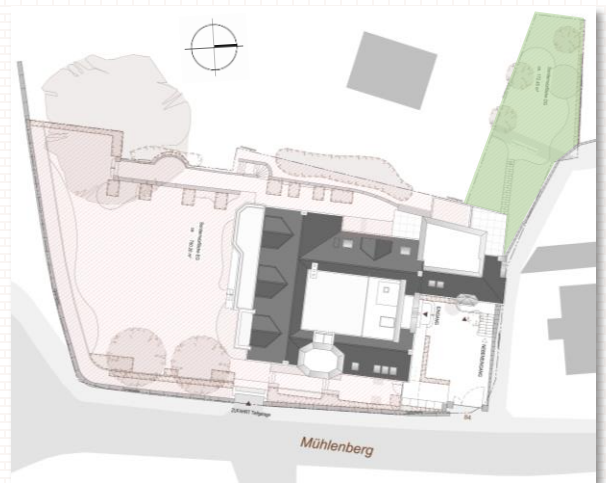
- Flur	2,48 qm
- Garderobe	2,61 qm
- 1. Zimmer	14,09 qm
- Wohnen	32,06 qm
- Esszimmer/Küche	42,49 qm
- Flur	16,10 qm
- Abstellraum	3,51 qm
- HWR / Abstellraum	4,56 qm
- Flur	19,16 qm
- Gäste-WC	3,30 qm
- Ankleide	11,33 qm
- Bad	6,14 qm
- 2. Zimmer	17,05 qm
- Abstellraum	2,40 qm
- 3. Zimmer	25,61 qm
- 4. Zimmer	33,15 qm
- Abstellraum	1,16 qm
- Terrasse (West)	(50%) 7,50 qm
- Balkon (Süd)	(50%) 2,48 qm
- Dachterrasse	(50%) 21,71 qm
- Dachausstieg	3,07 qm

**2. OG gesamt** **271,96 qm**

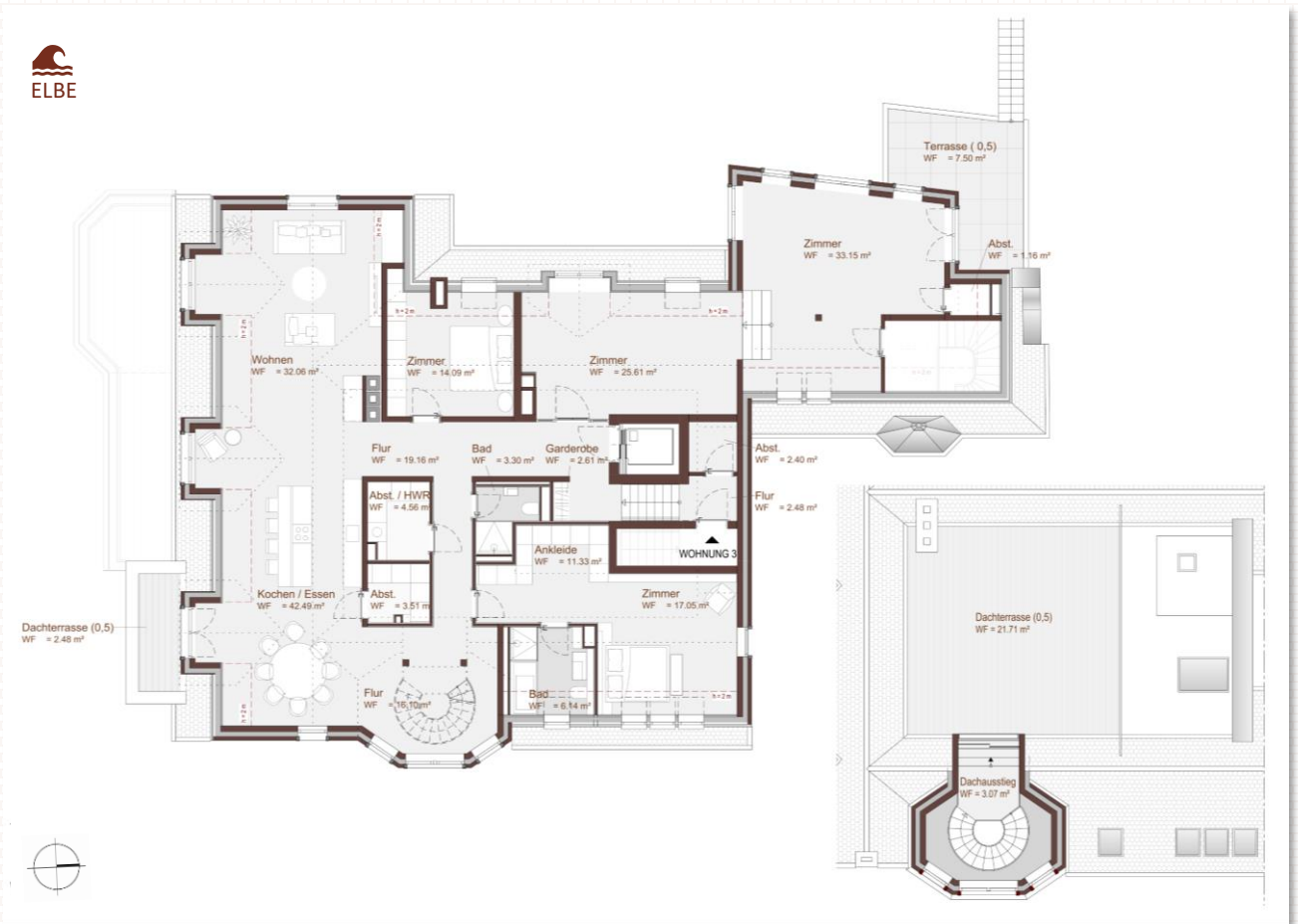
Tiefgaragen-Stellplätze 2-3

Fahrradkeller für alle 4 WE 23,65 qm

Sondernutzfläche / Garten  
(grün markiert) 170 qm



## 2. Obergeschoss



**Bauträger:**

Mühlenberg 84 GmbH  
Virchowstraße 47 / Hinterhaus  
22767 Hamburg  
Deutschland

[www.villa-muehlenberg.de](http://www.villa-muehlenberg.de)  
[info@villa-muehlenberg.de](mailto:info@villa-muehlenberg.de)

**Architekten**

ebm Architekten  
Ulmenstraße 24  
22299 Hamburg

**Konzeption und Design des Exposés:**

Hanseatic Living Estates GmbH / C. Heuer  
Virchowstraße 47 / Hinterhaus  
22767 Hamburg

**Bildnachweise/Quellen**

Visualisierungen Seite 1: renderkitchen/Berlin  
Bilder Seite 2: Google Maps / Satellitenbild

**Disclaimer / Angabenvorbehalt**

Die Informationen, Darstellungen und Angaben in diesem Exposé dienen lediglich der allgemeinen Information über das Neubauprojekt „Villa MÜHLENBERG“.

Sie wurden mit größter Sorgfalt zusammengetragen, eine Gewähr für Ihre Vollständigkeit und Richtigkeit sowie Maßstabstreue wird nicht übernommen. Sie stellen keine Zusicherungen, Zusagen oder Beschaffenheit dar.

Baurechtliche und/oder bautechnische Änderungen, insbesondere der Abmessung (diese sind Circa-Angaben), an der Architektur und den Grundrissen sowie der Ausstattung des Objekts, bleiben, insbesondere während der Planungsphase, vorbehalten.

Die in den Darstellungen, Plänen und Wohnungsabbildungen dargestellten Möblierungen bilden nur einen Einrichtungsvorschlag ab, Möbel oder Ausstattungselemente werden nicht geschuldet.

Bei den Visualisierungen handelt es sich um künstlerische Darstellungen, die nicht zwingend die spätere Realität wiedergeben. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Art und Umfang der Ausführungen und Beschaffenheit werden in den Bau- und Ausstattungsbeschreibungen vereinbart.

Der Inhalt des vorliegenden Exposés ist urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung von Informationen oder Daten, insbesondere die Verwendung von Texten, Textteilen oder Bildmaterial ist untersagt und bedarf der vorherigen Zustimmung von Hanseatic Living Estates GmbH.

Änderungen in der Planung, Ausführungsart und den vorgesehenen Baustoffen behält sich der Verkäufer vor, soweit sie sich technisch als zweckmäßig oder notwendig erweisen, oder auf behördlichen Auflagen beruhen. Sie müssen dem Käufer zumutbar sein. Die Darstellung der Grundrisse u. Lagepläne ist beispielhaft und dient lediglich der Anschauung. Im Lieferumfang enthalten und hierfür maßgeblich sind die sich aus der Baubeschreibung und dem Kaufvertrag ergebenden Regelungen. Die Gesamtwohnfläche entspricht der Wohnfläche gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Die Flächenangaben sind Cirka-Angaben und können sich im Zuge der Ausführungsplanung und durch Sonderwünsche ändern. Die Abbildungen sind nicht maßstabsgerecht. Änderungen und Irrtum bleiben vorbehalten. Alle auf diesem Grundriss enthaltenen Informationen geben den derzeitigen Stand wieder und stellen kein vertragliches Angebot dar.



## NOTIZEN

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---