Hamburg – Heimfeld

Sanieren. Gestalten. Verlieben. Reihenendhaus mit Potenzial

Objektnummer: 26135025



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91.7 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 311 m²

Objektnummer: 26135025 - 21075 Hamburg – Heimfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26135025 - 21075 Hamburg – Heimfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	26135025
Wohnfläche	ca. 91.7 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1958

Kaufpreis	299.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26135025 - 21075 Hamburg – Heimfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	30.07.2036
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	374.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1958

Objektnummer: 26135025 - 21075 Hamburg – Heimfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26135025 - 21075 Hamburg – Heimfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26135025 - 21075 Hamburg – Heimfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26135025 - 21075 Hamburg – Heimfeld

Die Immobilie



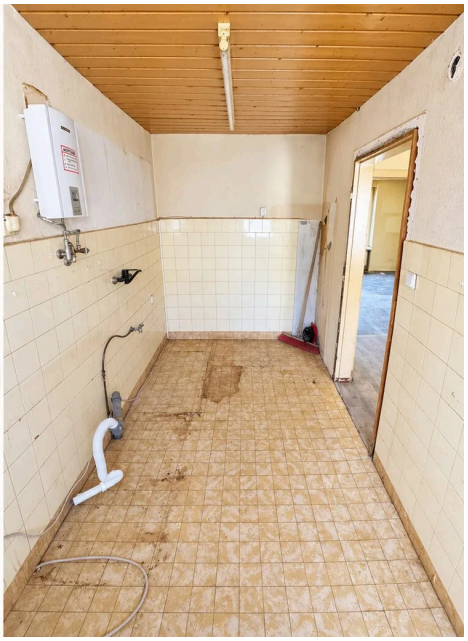


Objektnummer: 26135025 - 21075 Hamburg – Heimfeld

Die Immobilie







Objektnummer: 26135025 - 21075 Hamburg – Heimfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26135025 - 21075 Hamburg – Heimfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26135025 - 21075 Hamburg – Heimfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26135025 - 21075 Hamburg – Heimfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26135025 - 21075 Hamburg – Heimfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26135025 - 21075 Hamburg – Heimfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26135025 - 21075 Hamburg – Heimfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26135025 - 21075 Hamburg – Heimfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26135025 - 21075 Hamburg – Heimfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26135025 - 21075 Hamburg – Heimfeld

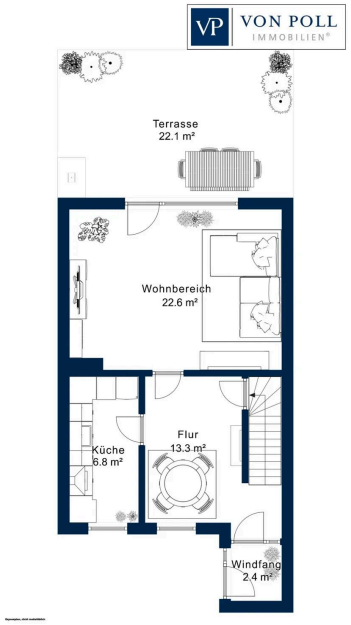
Die Immobilie

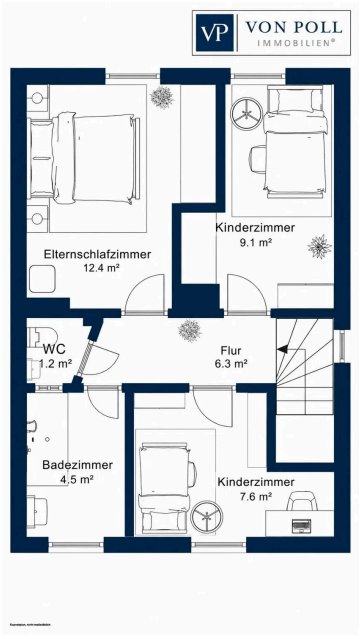




Objektnummer: 26135025 - 21075 Hamburg – Heimfeld

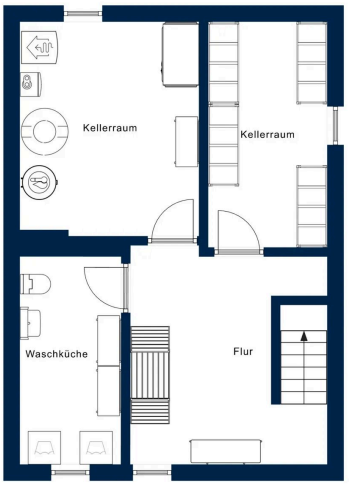
Die Immobilie





Objektnummer: 26135025 - 21075 Hamburg – Heimfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26135025 - 21075 Hamburg – Heimfeld

Ein erster Eindruck

Moin! Ich bin euer zukünftiges Reihenendhaus in Hamburg-Heimfeld!

Bevor ihr euch Hoffnungen macht: Ich bin kein geschniegelt herausgeputztes Vorzeigehaus mit Designerküche und Wellnessbad. Ganz im Gegenteil. Ich bin Baujahr ca. 1958 und habe in meinem Leben schon einiges erlebt. Die Spuren davon? Andere würden sagen: Ich bin komplett sanierungsbedürftig. Ich nenne es lieber: Ich biete euch maximale Gestaltungsfreiheit!

Meine rund 91,7 m² Wohnfläche warten darauf, von euch neu entdeckt zu werden. Alles, was ihr braucht, sind gute Ideen, etwas Geduld und vielleicht die Telefonnummer eines zuverlässigen Handwerkers. Mein Makler kennt übrigens einige Handwerker ;)

Betretet mich durch meinen Windfang und gelangt in meinen großzügigen Flur. Hier könnt ihr einen gemütlichen Essbereich integrieren – oder noch größer denken: Öffnet meine Küche und gestaltet einen modernen, offenen Wohn- und Essbereich ganz nach euren Vorstellungen.

Meine Küche freut sich jedenfalls auf ihren Neuanfang. Zugegeben – Gordon Ramsay würde hier vermutlich rückwärts wieder rausgehen. Dafür könnt ihr euch eure ganz persönliche Traumküche schaffen.

Geradeaus erwartet euch mein geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse. Heute noch etwas in die Jahre gekommen – morgen vielleicht der Lieblingsplatz der ganzen Familie.

Im Obergeschoss biete ich euch zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Ein klassischer Grundriss mit viel Potenzial für modernes Wohnen.

Natürlich bin ich auch voll unterkellert. Dort erwarten euch eine Waschküche und zwei geräumige Kellerräume – ideal als Stauraum, Hobbyraum oder Werkstatt.

Und weil Parkplätze heute fast Gold wert sind, verfüge ich über eine lange Zufahrt mit Platz für mindestens drei PKW`s. Eure Autos werden sich also genauso wohlfühlen wie ihr.

Mein größter Trumpf? Ganz klar meine Lage! Ich stehe in einer beliebten und zentralen Wohnlage von Hamburg-Heimfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Bus und Bahn sind schnell erreichbar. Manche sagen: Lage ist alles. Dann habe ich den wichtigsten Teil ja schon erledigt.

Ja, ich brauche eine Rundumerneuerung. Ein Eimer Farbe wird hier nicht reichen. Dafür bekommt ihr aber die seltene Gelegenheit, aus einem ehrlichen Haus euer ganz persönliches Zuhause zu schaffen, ohne die Geschmacksentscheidungen anderer mitzukaufen.

Ich bin kein Haus für Menschen, die morgen einziehen möchten. Ich bin ein Haus für Visionäre. Für alle, die Potenzial erkennen, wo andere nur Arbeit sehen. Für Menschen, die sich am Ende stolz umdrehen und sagen können: „Schaut mal, was wir daraus gemacht haben!“

Also, packt die Ärmel hoch und schenkt mir meine zweite Jugend. Ich verspreche euch: Mit Liebe, Kreativität und einer guten Sanierung werde ich es euch viele Jahre lang danken. Vielleicht seid genau ihr die Menschen, auf die ich seit 1958 gewartet habe.

Objektnummer: 26135025 - 21075 Hamburg – Heimfeld

Ausstattung und Details

- 311 m² Eigenlandgrundstück
- Reihenendhaus
- Ca. 91,7 m² Wohnfläche inkl. anteilig Terrasse
- 4 Zimmer (zwei davon halbe Zimmer)
- Vollkeller mit Waschküche
- Terrasse mit Westausrichtung
- Mehrere Stellplätze

Objektnummer: 26135025 - 21075 Hamburg – Heimfeld

Alles zum Standort

Willkommen in Hamburg-Heimfeld – einem beliebten und gewachsenen Stadtteil im Hamburger Süden, der urbanes Leben mit einer angenehmen Wohnatmosphäre verbindet. Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage und überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur sowie kurze Wege zu den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Familien profitieren insbesondere von der Nähe zur Grundschule am Kiefernberg, die bequem erreichbar ist. Auch Kindergärten, Spielplätze sowie weiterführende Schulen befinden sich in der Umgebung.

Für eine ausgezeichnete medizinische Versorgung sorgt das nur wenige Minuten entfernte Asklepios Klinikum Harburg – eines der größten Krankenhäuser im Hamburger Süden.

Pendler und Berufstätige schätzen die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die S-Bahn-Station Heimfeld ist schnell erreichbar und bietet mit den Linien S3 und S5 eine direkte Verbindung in die Hamburger Innenstadt sowie in Richtung Harburg, Buxtehude und Stade. Auch die Autobahn A7 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Anbindung in alle Richtungen.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Sport- und Freizeitangebote sowie Naherholungsgebiete befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung und machen Heimfeld zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien, Paare und Berufspendler gleichermaßen.

Hier wohnen Sie in einem gewachsenen Wohnumfeld mit kurzen Wegen und genießen die ideale Kombination aus ruhiger Nachbarschaft und einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Objektnummer: 26135025 - 21075 Hamburg – Heimfeld

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26135025 - 21075 Hamburg – Heimfeld

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg
Tel.: +49 40 - 46 00 26 89 0
E-Mail: hamburg.harburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com