Hamburg – Heimfeld

Bostelbek: Geräumige Doppelhaushälfte mit Gestaltungspotenzial! Ca. 182 m² Wohn- und Nutzfläche!!

Objektnummer: 26135038



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 111.35 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 600 m²

Objektnummer: 26135038 - 21079 Hamburg – Heimfeld

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

Objektnummer: 26135038 - 21079 Hamburg – Heimfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	26135038
Wohnfläche	ca. 111.35 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1932

Kaufpreis	349.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 71 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26135038 - 21079 Hamburg – Heimfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	11.10.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	286.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1932

Objektnummer: 26135038 - 21079 Hamburg – Heimfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26135038 - 21079 Hamburg – Heimfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26135038 - 21079 Hamburg – Heimfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26135038 - 21079 Hamburg – Heimfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26135038 - 21079 Hamburg – Heimfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26135038 - 21079 Hamburg – Heimfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26135038 - 21079 Hamburg – Heimfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26135038 - 21079 Hamburg – Heimfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26135038 - 21079 Hamburg – Heimfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26135038 - 21079 Hamburg – Heimfeld

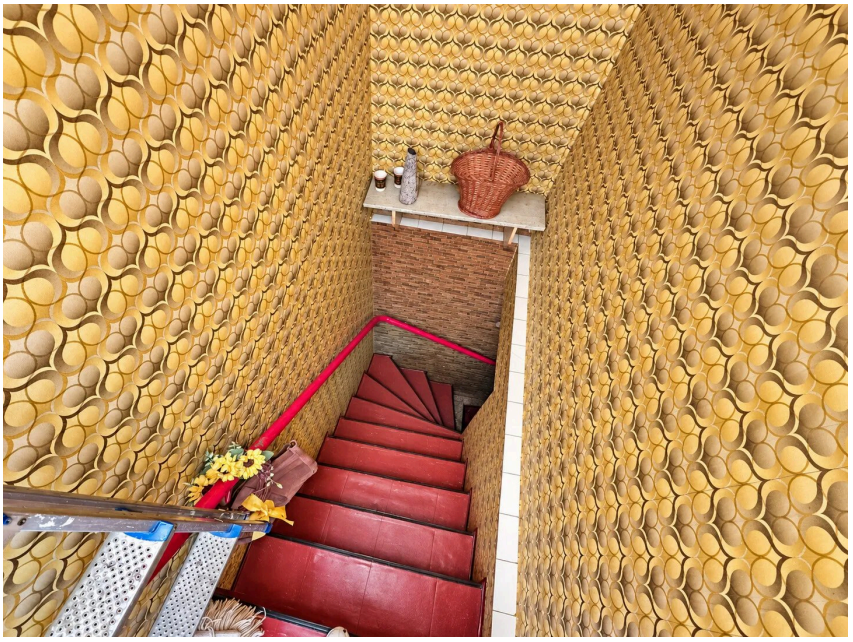
Die Immobilie





Objektnummer: 26135038 - 21079 Hamburg – Heimfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26135038 - 21079 Hamburg – Heimfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26135038 - 21079 Hamburg – Heimfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26135038 - 21079 Hamburg – Heimfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26135038 - 21079 Hamburg – Heimfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26135038 - 21079 Hamburg – Heimfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26135038 - 21079 Hamburg – Heimfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26135038 - 21079 Hamburg – Heimfeld

Grundrisse





Skizzenplan, nicht maßstäblich



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26135038 - 21079 Hamburg – Heimfeld

Ein erster Eindruck

In der gewachsenen Radeland-Siedlung im Hamburger Stadtteil Heimfeld, Ortsteil Bostelbek, befindet sich diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1932. Im Jahr 1965 wurde das Haus durch einen Anbau samt Unterkellerung erweitert. Heute verfügt die Immobilie über ca. 111 m² Wohnfläche, verteilt auf fünf Zimmer, und ist vollständig unterkellert.

Über den Eingangsbereich erschließt sich das Erdgeschoss. Rechts befindet sich ein Gäste-WC, links die Küche mit direktem Zugang zum Keller. Von der Küche aus gelangt man in das geräumige Wohnzimmer. Geht man vom Eingang geradeaus, führt rechts ein weiterer Flur zum großzügigen Badezimmer, einem Durchgangszimmer und einem Schlafzimmer. Von diesem Gebäudeteil besteht ein zweiter Zugang zum Kellergeschoss.

Die Raumaufteilung bietet interessante Gestaltungsmöglichkeiten: Das Durchgangszimmer und das angrenzende Schlafzimmer könnten zu einem großzügigen Wohnzimmer zusammengelegt werden. Anstelle der derzeitigen Garage ließe sich nach deren Rückbau möglicherweise eine große Terrasse mit direktem Zugang zum neuen Wohnbereich schaffen. Das bisherige Wohnzimmer könnte dann als Schlafzimmer dienen.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Zimmer, die sich als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen. Eines davon bietet Zugang zu einem großzügigen Balkon.

Auch das Kellergeschoss überzeugt durch sein umfangreiches Platzangebot. Sowohl das ursprüngliche Haupthaus als auch der Anbau sind unterkellert. Hier stehen zahlreiche Lager- und Abstellräume, wohnlich nutzbare Räume sowie zwei weitere Badezimmer zur Verfügung. Beide Kellerbereiche besitzen jeweils einen eigenen Außenzugang und sind zudem vom Erdgeschoss aus erreichbar.

Beheizt wird das Haus über eine Wolf-Heizungsanlage aus dem Jahr 1992. Der Brenner wurde 2014 durch einen Weishaupt-Brenner ersetzt.

Die Doppelhaushälfte verbindet den Charakter eines Hauses aus den 1930er-Jahren mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Der Balkon, die großzügigen Kellerflächen und das Potenzial zur Neugestaltung des Erdgeschosses machen sie besonders interessant für Käufer, die ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Objektnummer: 26135038 - 21079 Hamburg – Heimfeld

Ausstattung und Details

- 600 m² Eigenlandgrundstück
- Baujahr 1932 Anbau 1965
- Ca. 111 m² Wohnfläche
- 5 Zimmer
- Vollkeller mit 2 Außenzugängen
- 2 Badezimmer im Keller
- 6 Kellerräume einer davon wohnlich nutzbar
- Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche u. Wanne im Erdgeschoss
- Wolf Heizung Baujahr 1992, Weißhaupt Brenner 2014
- Balkon
- 2 Stellplätze
- Garage (eher Abriss damit eine schöne Terrasse entstehen kann)
– Bunker (wer weiß, wofür man ihn noch braucht ;)
- Brunnen

Objektnummer: 26135038 - 21079 Hamburg – Heimfeld

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in attraktiver und ruhiger Wohnlage der beliebten Radelandsiedlung im Hamburger Stadtteil Bostelbek, der zum gefragten Stadtteil Heimfeld gehört. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft mit überwiegend gepflegter Wohnbebauung, viel Grün und einem familienfreundlichen Charakter aus. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer sehr guten Infrastruktur und einer hervorragenden Verkehrsanbindung.

Besonders hervorzuheben ist die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Der S-Bahnhof Bahnhof Hamburg-Heimfeld mit den Linien S3 und S5 ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt sowie Richtung Harburg und Stade. Auch mehrere Buslinien ergänzen die gute Erreichbarkeit des Quartiers. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen sowie die Autobahn A7 sind zudem sowohl die Hamburger City als auch das Umland bequem mit dem Auto erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, Ärzte und diverse Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Darüber hinaus laden die zahlreichen Grünflächen und Naherholungsgebiete im Hamburger Süden zu Spaziergängen, Sport und Erholung im Freien ein. Die Kombination aus ruhigem Wohnen, naturnahem Umfeld und gleichzeitig guter Erreichbarkeit macht diese Lage besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und alle, die urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Objektnummer: 26135038 - 21079 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: 26135038 - 21079 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