

Hamburg - Heimfeld

Borstelbek: Doppelhaushälfte mit großem Grundstück und genug Platz für die Familie

Objektnummer: 26135028



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 429.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104,2 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 600 m²

Objektnummer: 26135028 - 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: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	26135028
Wohnfläche	ca. 104,2 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1932
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	429.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 2,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	250.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.09.2032	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1932

Objektnummer: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

Grundrisse





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: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

Ein erster Eindruck

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1932 befindet sich in ruhiger Lage von Hamburg-Heimfeld, im Ortsteil Borstelbek. Das ursprüngliche Wohnhaus wurde 1967 durch einen Anbau erweitert und in den Jahren 2023 bis 2026 umfassend saniert und modernisiert. Auf ca. 104 m² Wohnfläche, ergänzt durch rund 70 m² Nutzfläche im Kellergeschoss, bietet die Immobilie ein attraktives Zuhause insbesondere für kleine Familien.

Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem eine Außendämmung und dreifach verglaste Fenster eingebaut. Darüber hinaus erfolgte ein umfangreicher Innenausbau. Sowohl die Elektro- als auch die Wasserleitungen wurden vollständig erneuert. Damit wurden bereits wesentliche Bereiche des Hauses auf einen zeitgemäßen Stand gebracht.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein zentraler Flur. Zur rechten Seite befindet sich das Badezimmer, zur linken die Küche mit direktem Zugang zum vollständig unterkellerten Bereich. Von der Küche aus gelangt man in ein großzügiges Schlafzimmer, das derzeit als Büro genutzt wird. Herzstück dieser Etage ist das ca. 25 m² große Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zur rund 40 m² großen Terrasse – ein schöner Übergang zwischen Wohn- und Gartenbereich.

Das Obergeschoss verfügt über zwei gut geschnittene Schlafräume, die sich hervorragend als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen.

Ein besonderes Plus bietet der beheizte Vollkeller mit ca. 70 m² Nutzfläche. Mit einer angenehmen Deckenhöhe von ca. 2,10 m eröffnen sich hier vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Hobby-, Fitness- oder Freizeitbereich. Der Keller verfügt über einen separaten Außenzugang mit bereits erneuerter Eingangstür sowie über ein modernes zweites Duschbad.

Das ca. 600 m² große Grundstück bietet viel Platz und Gestaltungsspielraum für Gartenfreunde. Der Garten wurde bereits mit einem WPC-Zaun eingefriedet, die eigentliche Gartengestaltung kann jedoch ganz nach den Vorstellungen der neuen Eigentümer erfolgen. Eine Garage sowie drei zusätzliche Stellplätze runden das Platzangebot ab.

Die Immobilie wurde in großen Teilen bereits hochwertig modernisiert, bietet zugleich aber noch Raum für den eigenen Geschmack und individuelle Gestaltungsideen. Insbesondere die Küche sowie das Badezimmer im Erdgeschoss befinden sich noch in einem eher ursprünglichen Zustand und bieten entsprechendes Modernisierungspotenzial.

Insgesamt präsentiert sich diese Doppelhaushälfte als rundes Gesamtpaket für kleine Familien, die ein bereits umfangreich modernisiertes Zuhause mit großem Grundstück, viel Nutzfläche und gleichzeitig noch eigenen Gestaltungsmöglichkeiten suchen.

Hinweis zum Energieausweis: Der aktuell gültige Energieausweis berücksichtigt noch nicht die zwischenzeitlich durchgeführten energetischen Modernisierungsmaßnahmen. Die darin empfohlenen Maßnahmen, insbesondere die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems sowie der Einbau einer modernen Wärmeschutzverglasung, wurden bereits umgesetzt. Ein aktualisierter Energieausweis liegt derzeit noch nicht vor.

Hinweis zur Bilddarstellung

Einzelne Bilder im wurden mithilfe von KI digital bearbeitet bzw. virtuell inszeniert (Home Staging), um mögliche Nutzungs- und Gestaltungsideen – beispielsweise für Keller- und Gartenbereiche – besser zu veranschaulichen.

Die KI-bearbeiteten Bilder sind im Exposé entsprechend gekennzeichnet und stellen teilweise nicht den aktuellen Ist-Zustand der Immobilie dar.

Objektnummer: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

Ausstattung und Details

- 600 m² Eigenlandgrundstück
- Ca. 104 m² Wohnfläche
- Baujahr 1932 Anbau 1967
- 4 Zimmer (3 Schlafzimmer + Wohnzimmer)
- Beheizter Vollkeller (ca. 70 m² Nutzfläche) mit Außenzugang
- Neues Duschbad im Vollkeller
- 3 Stellplätze

Modernisierungen bis 2026

Wasser- und Abwasserleitungen komplett neu verlegt

Elektroinstallation erneuert

Alle Fenster inkl. Keller auf moderne 3-fach-Verglasung umgerüstet

Neuer Laminatboden in allen Wohnräumen

Innendecken gedämmt – für verbesserten Wärme- und Schallschutz

Innenputz (Spachtelarbeiten) und kompletter Neuanstrich

Kellerboden neu betoniert

Neues Badezimmer im Keller

Keller-Außenwände und Fassade professionell gedämmt

Kompletter Gartenzaun aus WPC neu errichtet

Die Gas-Zentralheizung stammt aus dem Jahr 2017 und sorgt gemeinsam mit der neuen Dämmung für ein angenehmes Raumklima

Objektnummer: 26135028 - 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: 26135028 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26135028 - 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