

Hamburg - Heimfeld

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

Property ID: 26135028



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 429.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 104,2 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 600 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld**

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 26135028                              |
| Living Space         | ca. 104,2 m <sup>2</sup>              |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 4                                     |
| Bedrooms             | 3                                     |
| Bathrooms            | 2                                     |
| Year of construction | 1932                                  |
| Type of parking      | 3 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 429.000 EUR                                                               |
| House                         | Semi-detached house                                                       |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 2,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2025                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Equipment                     | Terrace, Built-in kitchen                                                 |

Property ID: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Gas             |
| Energy certificate valid until | 18.09.2032      |
| Power Source                   | Gas             |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 250.70 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | H                         |
| Year of construction according to energy certificate | 1932                      |



**Property ID: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld**

## The property



**Property ID: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld**

## The property





Property ID: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

## The property



Property ID: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

## The property





Property ID: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

## The property



**Property ID: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld**

## The property





Property ID: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

## The property





Property ID: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

## The property





Property ID: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

## The property



Property ID: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

## The property





Property ID: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

## The property





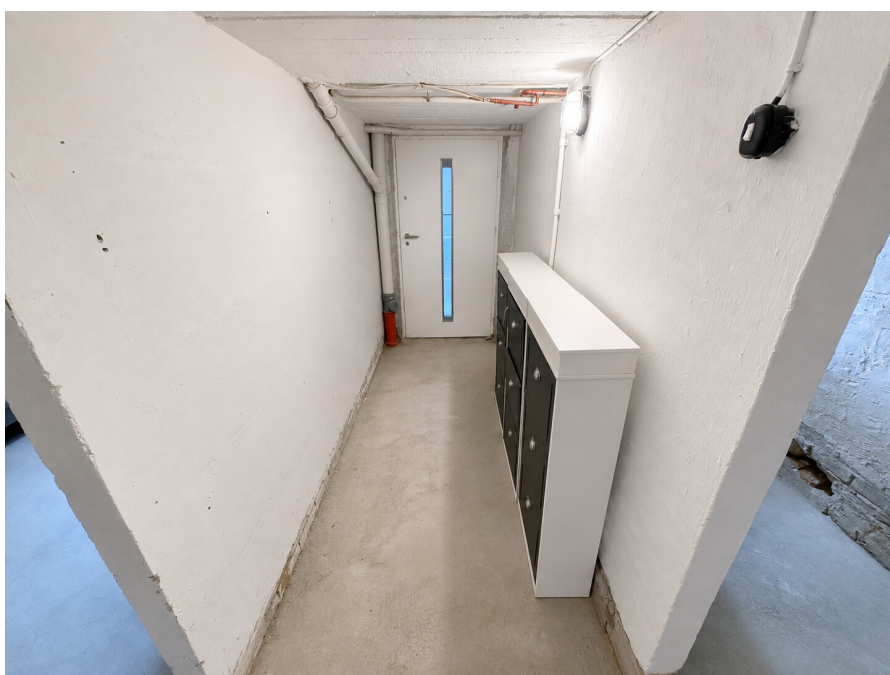
Property ID: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

## The property



Property ID: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

## The property





Property ID: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

## The property





Property ID: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

## The property



Property ID: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



**Property ID: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld**

## A first impression

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ergänzt durch rund 70 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zur rund 40 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

**Property ID: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld**

## Details of amenities

- 600 m<sup>2</sup> Eigenlandgrundstück
- Ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Baujahr 1932 Anbau 1967
- 4 Zimmer (3 Schlafzimmer + Wohnzimmer)
- Beheizter Vollkeller ( ca. 70 m<sup>2</sup> 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**



**Property ID: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld**

## All about the location

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.

**Property ID: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld**

## Other information

**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.

**Property ID: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Christopher Anders**

---

**Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg**

**Tel.: +49 40 - 46 00 26 89 0**

**E-Mail: [hamburg.harburg@von-poll.com](mailto:hamburg.harburg@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**