

Hamburg - Heimfeld

# Bostelbek: Doppelhaushälfte mit Potenzial auf großzügigem Grundstück

VP azonosító: 26135017

360°-Rundgang



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

VÉTELÁR: 449.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 145 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4.5 • FÖLDTERÜLET: 999 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26135017 - 21079 Hamburg - Heimfeld**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26135017 - 21079 Hamburg - Heimfeld

## Áttekintés

VP azonosító	26135017	Vételár	449.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 145 m <sup>2</sup>	Ház	Ikerház fele
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4.5	Modernizálás / felújítás	1998
Hálósobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	1	Felszereltség	Terasz, Beépített konyha
Építés éve	1938		
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 26135017 - 21079 Hamburg - Heimfeld

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	08.06.2036
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	233.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1938

VP azonosító: 26135017 - 21079 Hamburg - Heimfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 26135017 - 21079 Hamburg - Heimfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 26135017 - 21079 Hamburg - Heimfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 26135017 - 21079 Hamburg - Heimfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 26135017 - 21079 Hamburg - Heimfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 26135017 - 21079 Hamburg - Heimfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 26135017 - 21079 Hamburg - Heimfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 26135017 - 21079 Hamburg - Heimfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 26135017 - 21079 Hamburg - Heimfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 26135017 - 21079 Hamburg - Heimfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 26135017 - 21079 Hamburg - Heimfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 26135017 - 21079 Hamburg - Heimfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 26135017 - 21079 Hamburg - Heimfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 26135017 - 21079 Hamburg - Heimfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 26135017 - 21079 Hamburg - Heimfeld

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26135017 - 21079 Hamburg - Heimfeld**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 26135017 - 21079 Hamburg - Heimfeld

## Alaprajzok



Flurplan, nicht maßstäblich



3D-Plan, nicht maßstablich



Flurplan, nicht maßstablich

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26135017 - 21079 Hamburg - Heimfeld**

## **Az also benyomás**

Um Ihnen einen möglichst guten Eindruck von den Potenzialen dieser Immobilie zu vermitteln, wurden aufgrund des teilweise nicht geräumten Zustands sowie des bestehenden Renovierungs- und Modernisierungsbedarfs einzelne Räume digital aufbereitet. In einigen Fällen wurden Möbel entfernt, Räume virtuell entrümpelt oder Gestaltungsvorschläge mithilfe moderner Visualisierungstechniken dargestellt.

Die bearbeiteten Bilder dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten und stellen nicht den aktuellen Ist-Zustand dar.

Damit Sie sich ein umfassendes und realistisches Bild der Immobilie machen können, erhalten Sie nach dem Download des Exposés einen Link zu einer ausführlichen 360°-Besichtigung. Dort können Sie sämtliche Räume im aktuellen Zustand besichtigen und sich selbst einen Eindruck vom vorhandenen Renovierungsbedarf sowie den vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten dieser Immobilie verschaffen.

Diese charmante Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger Wohnlage von Bostelbek und bietet auf einem großzügigen, ca. 999 m<sup>2</sup> großen Eigenlandgrundstück vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Das ursprünglich im Jahr 1938 errichtete Wohnhaus wurde 1975 durch einen großzügigen Anbau erweitert und vereint damit den Charakter eines klassischen Wohnhauses mit einem erweiterten Raumangebot für die ganze Familie.

Die Immobilie verfügt derzeit über drei Schlafzimmer. Im Obergeschoss befinden sich zwei gut nutzbare Schlafräume sowie ein separates Gäste-WC. Im Erdgeschoss stehen ein weiteres Schlafzimmer sowie ein vorgelagerter Raum zur Verfügung, der sich ideal als Ankleidebereich nutzen lässt und dem Schlaftrakt zusätzlichen Komfort verleiht. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zur sonnigen Südterrasse sowie eine Küche mit angrenzendem Essbereich. Ein Teilkeller bietet zusätzliche Nutz- und Abstellflächen.

Der Zustand des Hauses ist insbesondere im Innenbereich als renovierungsbedürftig einzustufen und eröffnet Käufern die Möglichkeit, ihre individuellen Wohnvorstellungen umzusetzen. Das vorhandene Badezimmer im Erdgeschoss ist mit einer Dusche ausgestattet, fällt jedoch vergleichsweise klein aus. Im Rahmen einer Modernisierung bieten sich daher interessante Optionen zur Neugestaltung der Grundrisstruktur an. Denkbar wäre beispielsweise die Schaffung eines größeren Familienbadezimmers im Bereich der heutigen Küche, während die Küche als moderner, offener Wohn- und Kochbereich in den Essbereich

integriert werden könnte. Solche Überlegungen unterstreichen das attraktive Entwicklungspotenzial dieser Immobilie.

Ein besonderes Highlight ist das großzügige, nach Süden ausgerichtete Grundstück. Hier eröffnet sich ein weitläufiger Garten mit viel Platz für Freizeit, Erholung und Gartenliebhaber. Ein idyllischer Teich verleiht dem Außenbereich eine besondere Atmosphäre. Ergänzt wird das Angebot durch ein Gartenhaus, das als gemütlicher Aufenthalts- und Partyraum genutzt werden kann. Ob gesellige Sommerabende mit Freunden, entspannte Kartenrunden oder Familienfeiern – dieser Bereich schafft ideale Voraussetzungen für ein aktives Leben im Grünen.

Eine Garage und mehrere Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück runden dieses Angebot gelungen ab und bieten ausreichend Platz für die Fahrzeuge der Bewohner sowie ihrer Gäste.

**VP azonosító: 26135017 - 21079 Hamburg - Heimfeld**

## **Részletes felszereltség**

- \* **Ca. 999 m<sup>2</sup> großes Eigenlandgrundstück**
- \* **Ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- \* **Sonniges Grundstück mit Südausrichtung mit idyllischer Garten mit Teich**
- \* **Ursprungsbaujahr 1938, großzügiger Anbau aus dem Jahr 1975 (Wohnzimmer)**
- \* **Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Südterrasse**
- \* **Badezimmer mit Dusche im Erdgeschoss**
- \* **Separates WC im Obergeschoss**
- \* **Teilkeller mit zusätzlichen Nutz- und Abstellflächen**
- \* **Gartenhaus, ideal als Party- und Aufenthaltsraum nutzbar**
- \* **Garage auf dem Grundstück + zusätzliche Pkw-Stellplätze**

**VP azonosító: 26135017 - 21079 Hamburg - Heimfeld**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 26135017 - 21079 Hamburg - Heimfeld**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26135017 - 21079 Hamburg - Heimfeld**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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