

Hamburg - Heimfeld

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

Codice oggetto: 26135028



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 429.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 104,2 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 600 m²

Codice oggetto: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26135028
Superficie netta	ca. 104,2 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1932
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	429.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

Codice oggetto: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	18.09.2032
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	250.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1932

Codice oggetto: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

La proprietà



Codice oggetto: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

La proprietà



Codice oggetto: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

La proprietà



Codice oggetto: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

La proprietà



Codice oggetto: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

La proprietà



Codice oggetto: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

La proprietà



Codice oggetto: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

La proprietà



Codice oggetto: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

La proprietà



Codice oggetto: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

La proprietà



Codice oggetto: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

La proprietà



Codice oggetto: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

La proprietà



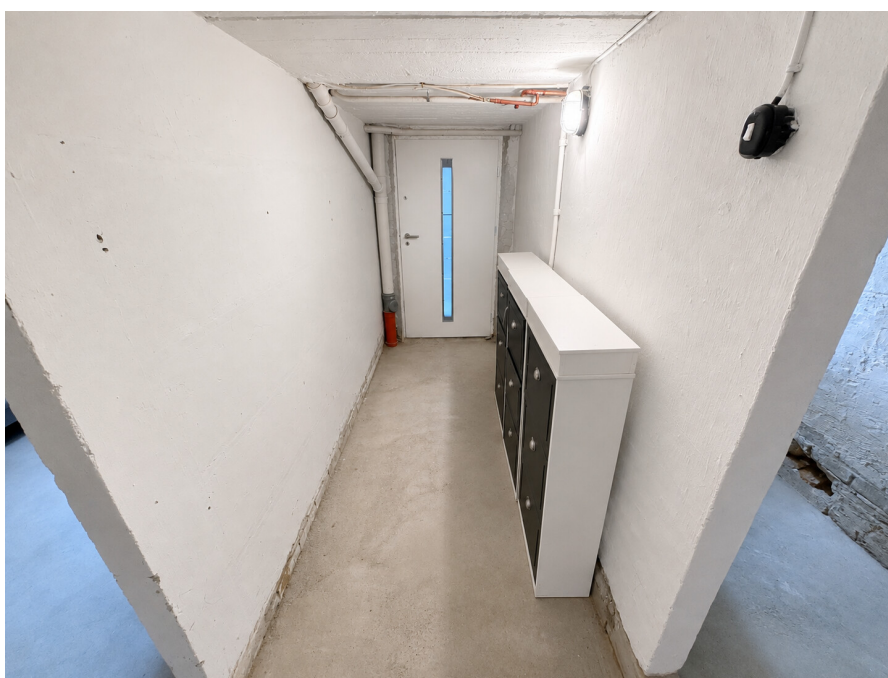
Codice oggetto: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

La proprietà



Codice oggetto: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

La proprietà



Codice oggetto: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

La proprietà



Codice oggetto: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

La proprietà



Codice oggetto: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26135028 - 21079 Hamburg - Heimfeld

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg

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

E-Mail: hamburg.harburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com