Hamburg – Heimfeld

Modernisierte Doppelhaushälfte mit Anbaupotenzial in ruhiger Anliegerstraße

CODICE OGGETTO: 25135014

PREZZO D'ACQUISTO: 459.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 85 m² • **VANI:** 3 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 600 m²

CODICE OGGETTO: 25135014 - 21079 Hamburg – Heimfeld

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

CODICE OGGETTO: 25135014 - 21079 Hamburg – Heimfeld

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25135014
Superficie netta	ca. 85 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1932
Garage/Posto auto	3 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	459.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2014
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25135014 - 21079 Hamburg – Heimfeld

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	18.01.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	124.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1932

CODICE OGGETTO: 25135014 - 21079 Hamburg – Heimfeld

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25135014 - 21079 Hamburg – Heimfeld

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25135014 - 21079 Hamburg – Heimfeld

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25135014 - 21079 Hamburg – Heimfeld

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25135014 - 21079 Hamburg – Heimfeld

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25135014 - 21079 Hamburg – Heimfeld

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25135014 - 21079 Hamburg – Heimfeld

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25135014 - 21079 Hamburg – Heimfeld

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25135014 - 21079 Hamburg – Heimfeld

La proprietà

URKUNDE

VERBAND WOHNEIGENTUM

Die Siedlergemeinschaft

Am Radeland e.V.

hat im Wettbewerb
"Die beste Eigenheimsiedlung in Hamburg 2024"
aufgrund vorbildlicher Leistungen bei der Pflege und Gestaltung der Siedlung und in der Gemeinschaftsarbeit den

1. Preis

zugesprochen bekommen.

Hamburg, im Jahre 2024

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für
Stadtentwicklung und Wohnen

Verband Wohneigentum
Hamburg e.V.

CODICE OGGETTO: 25135014 - 21079 Hamburg – Heimfeld

Una prima impressione

Diese einzugsbereite Doppelhaushälfte in einer ruhigen Anliegerstraße vereint historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort. Ursprünglich im Jahr 1932 erbaut und 1956 erweitert, wurde die Immobilie in den Jahren 2013 bis 2014 aufwendig kernsaniert – dabei wurde besonders viel Wert auf energetische Effizienz und zeitgemäße Ausstattung gelegt.

Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem das Dach erneuert, dreifach verglaste Fenster eingebaut, die Fassade mit einem Wärmeverbundsystem versehen, die Heizung modernisiert, der Keller umfassend saniert sowie der gesamte Innenbereich hochwertig überarbeitet.

Für alle, denen die bestehende Wohnfläche nicht ausreicht, bietet das Haus ein zusätzliches Highlight! Geplant und bereits mündlich zugesagt ist ein Anbau an das bestehende Gebäude. Die Architektenunterlagen können dem neuen Eigentümer selbstverständlich übergeben werden. Hier bestehen also echte Erweiterungschancen für mehr Raum und individuelle Nutzungsideen. Die Wohnfläche in der angefragten Planung liegt bei gesamt 151 m².

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein vielseitig nutzbares Zimmer (derzeit als Kinderzimmer genutzt), ein komfortables Tageslichtbad mit Dusche und eine moderne Einbauküche mit direktem Zugang zum gemütliches Wohnzimmer.

Das Obergeschoss beherbergt ein großes Schlafzimmer, das aktuell durch einen Kleiderschrank in zwei funktionale Bereiche unterteilt ist – Schlafzimmer und kleines Büro. Mit wenig Aufwand könnte eine echte Trennung in zwei Zimmer vollzogen werden.

Der Keller, der sowohl von der Küche als auch über einen separaten Außenzugang erreichbar ist, bietet neben zwei kleinen Vorräumen, einem praktischen Hauswirtschaftsraum einen großzügigen Mehrzweckraum, in dem sich auch die Heizungsanlage befindet.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch den gepflegten Westgarten, der mit ausreichend Platz zur individuellen Gestaltung einlädt – sei es für gemütliche Sommerabende, Spielflächen oder grüne Projekte.

Diese Doppelhaushälfte ist ideal für alle, die ein modernisiertes Zuhause in ruhiger Lage

suchen und gleichzeitig noch Raum für eigene Ideen haben möchten.

Nach dem Download des Exposés erhalten Sie einen Link zur 360-Grad-Besichtigung. So können Sie sich bereits vorab ein genaues Bild von den Räumlichkeiten und dem Zustand der Immobilie machen. Auf diese Weise möchten wir sicherstellen, dass die derzeit dort lebende Familie nur mit wirklich ernsthaften Interessenten in Kontakt kommt – wir bitten dafür um Ihr Verständnis.

Zu guter Letzt!

Bei dem vorliegenden Energieausweis handelt es sich um einen Verbrauchsausweis. Obwohl das Gebäude ursprünglich aus dem Jahr 1932 stammt, wurde es im Laufe der Jahre 2013-2014 umfassend kernsaniert. Durch die Sanierungsmaßnahmen erreicht die Immobilie nachweislich einen Dämmstandard, der mindestens dem Niveau von 1995 entspricht.

Aufgrund dieses energetischen Zustands ist die Ausstellung eines Verbrauchsausweises gemäß den gesetzlichen Vorgaben zulässig und korrekt erfolgt. Wir bitten daher sowohl Interessenten als auch Abmahnvereine und andere Institutionen um Berücksichtigung dieses Umstands bei der Bewertung der Angaben.

CODICE OGGETTO: 25135014 - 21079 Hamburg – Heimfeld

Dettagli dei servizi

- 600 m² Eigenlandgrundstück
- ca. 85 m² Wohnfläche
- Erweiterungspotenzial bis hin zu 151 m²
- Moderne Einbauküche mit Markengeräten
- Duschbad mit Fenster
- Drei Stellplätze
- Keller größtenteils beheizt (angenehmer Deckenhöhe 1,85 m)

Saniert 2013-2014

- Dacheindeckung inkl. Wärmedämmung
- Dämmung WDVS nach KfW-Standard
- Dreifachverglasung Fenster
- Hauseingangstür
- Fußbodenheizung Küche u. Wohnzimmer
- Kellersanierung (aufgegraben und isoliert)

CODICE OGGETTO: 25135014 - 21079 Hamburg – Heimfeld

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße in der charmanten Radelandsiedlung im beliebten Hamburger Ortsteil Bostelbek welcher zu Heimfeld gehört. Diese idyllische Wohnlage zeichnet sich durch ihr grünes Umfeld, eine gewachsene Nachbarschaft sowie ein hohes Maß an Privatsphäre und Lebensqualität aus.

Heimfeld gehört zu den begehrten Wohnlagen im Hamburger Süden und verbindet naturnahes Wohnen mit urbaner Erreichbarkeit. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, viel Grün und einer familienfreundlichen Atmosphäre. Zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten wie die Haake bieten Raum für Entspannung und Freizeitaktivitäten im Grünen.

Dennoch ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das Hamburger Stadtzentrum hervorragend: Buslinien und S-Bahnstationen sind schnell erreichbar, ebenso wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen.

Hier wohnen Sie ruhig und sicher – und dennoch zentral genug, um die Vorteile der Metropole Hamburg in vollen Zügen genießen zu können.

CODICE OGGETTO: 25135014 - 21079 Hamburg – Heimfeld

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.1.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 124.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1932.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

CODICE OGGETTO: 25135014 - 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