



Charmante Doppelhaushälfte in Hamburg-Heimfeld – ruhig gelegen, mit großem Potenzial



Platz für Leben, Ideen und neue Kapitel

Diese charmante Doppelhaushälfte in Hamburg-Heimfeld bietet eine seltene Kombination aus ruhiger Lage, großem Grundstück und vielfältigen Entwicklungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus eignet sich ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Käuferinnen und Käufer, die ein solides Bestandsobjekt mit Zukunftspotenzial suchen.



Scan Me!

☎ 040 / 72 82 65 91

@ info@zukaufen.hamburg



Fakten im Überblick

- Baujahr: 1937
- Anbau: 1969
- Erker: 1970er Jahre
- Wohnfläche: ca. 100 m²
- Grundstück: ca. 1.000 m²
- Zimmer: 5
- Badezimmer: 1 (modernisiert 2018)
- Gäste-WC: vorhanden
- Keller: teilunterkellert (3 Räume)
- Nebengebäude: Garage mit Anbau und Gartenlaube, separates „Hexenhaus“
- Heizung: Öl-Heizung (ca. 30 Jahre), Brenner 2023 erneuert
- Energieeffizienzklasse: H

Lage

Die Immobilie liegt im Hamburger Stadtteil Heimfeld in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend. Die Umgebung ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern mit viel Grün und bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Sowohl der öffentliche Nahverkehr als auch wichtige Straßenverbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Hamburger Innenstadt, von Harburg sowie der umliegenden Regionen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote befinden sich in gut erreichbarer Nähe.



Zum Fürstenmoor 40

21079 Hamburg



Route Teilen

☎ 040 / 72 82 65 91

@ info@zukaufen.hamburg



Kontakt

Das Haus

Das Haus befindet sich seit seiner Errichtung im Familienbesitz und wurde über Generationen hinweg gepflegt und instand gehalten. Es bietet eine solide Bausubstanz und eine Raumaufteilung, die sich flexibel an moderne Wohnbedürfnisse anpassen lässt.

Das großzügige Grundstück eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom familienfreundlichen Garten bis hin zu baulichen Erweiterungen.



☎ 040 / 72 82 65 91

@ info@zukaufen.hamburg



Kontakt

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich. Von hier aus erschließen sich zwei Bereiche:

- Wohnzimmer mit angenehmer Raumgröße für Wohnen und Entspannen
- Ein weiteres Zimmer, derzeit als Büro genutzt (ehemalige Küche, Leitungen vorhanden – auch als Bad oder Küche nutzbar)
- Küche mit angeschlossenem Esszimmer
- Gäste-WC

Der Haupteingang liegt hofseitig, ein weiterer Flur mit Treppenaufgang befindet sich auf der Straßenseite.



☎ 040 / 72 82 65 91

@ info@zukaufen.hamburg



Kontakt



☎ 040 / 72 82 65 91

@ info@zukaufen.hamburg



Kontakt



☎ 040 / 72 82 65 91

@ info@zukaufen.hamburg



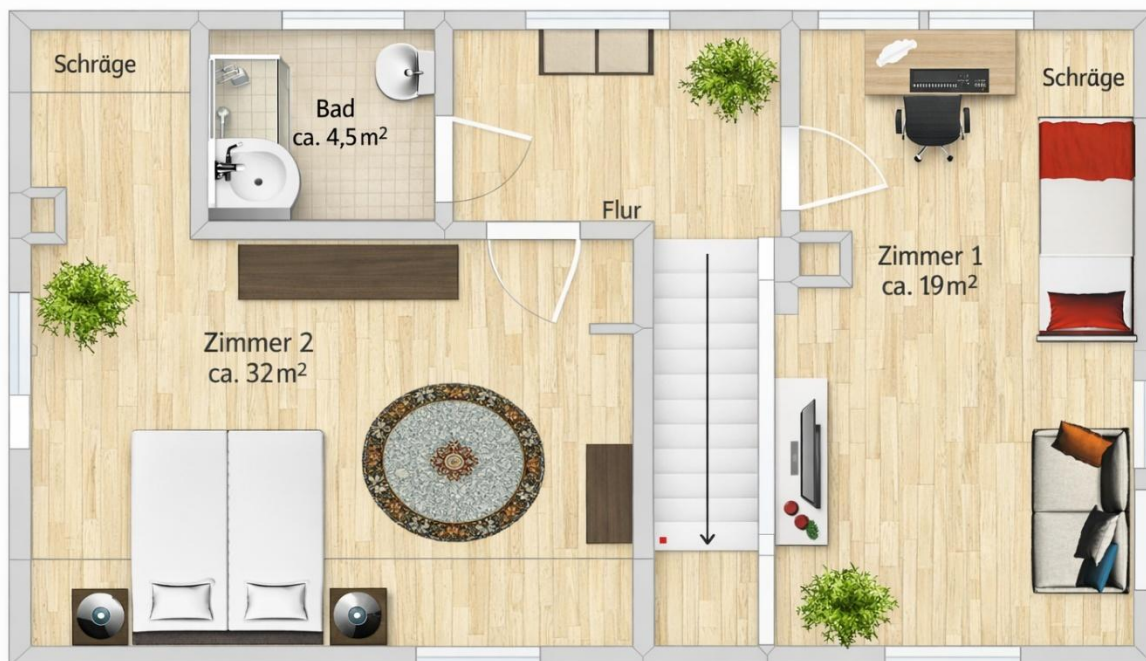
Kontakt

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss verfügt über: - Zwei großzügige Zimmer - Modernes Badezimmer (2018 vollständig renoviert mit bodennahe Glasdusche und Handtuchheizkörper)

Ein Zimmer ist durch einen ehemaligen Schornsteinzug teilbar, das zweite Zimmer verfügt über Dachflächen- und Seitenfenster sowie einen Einbauschränk. Der helle Flur bietet zusätzliche Stellfläche.

Dachgeschoss



☎ 040 / 72 82 65 91

@ info@zukaufen.hamburg



Kontakt



☎ 040 / 72 82 65 91

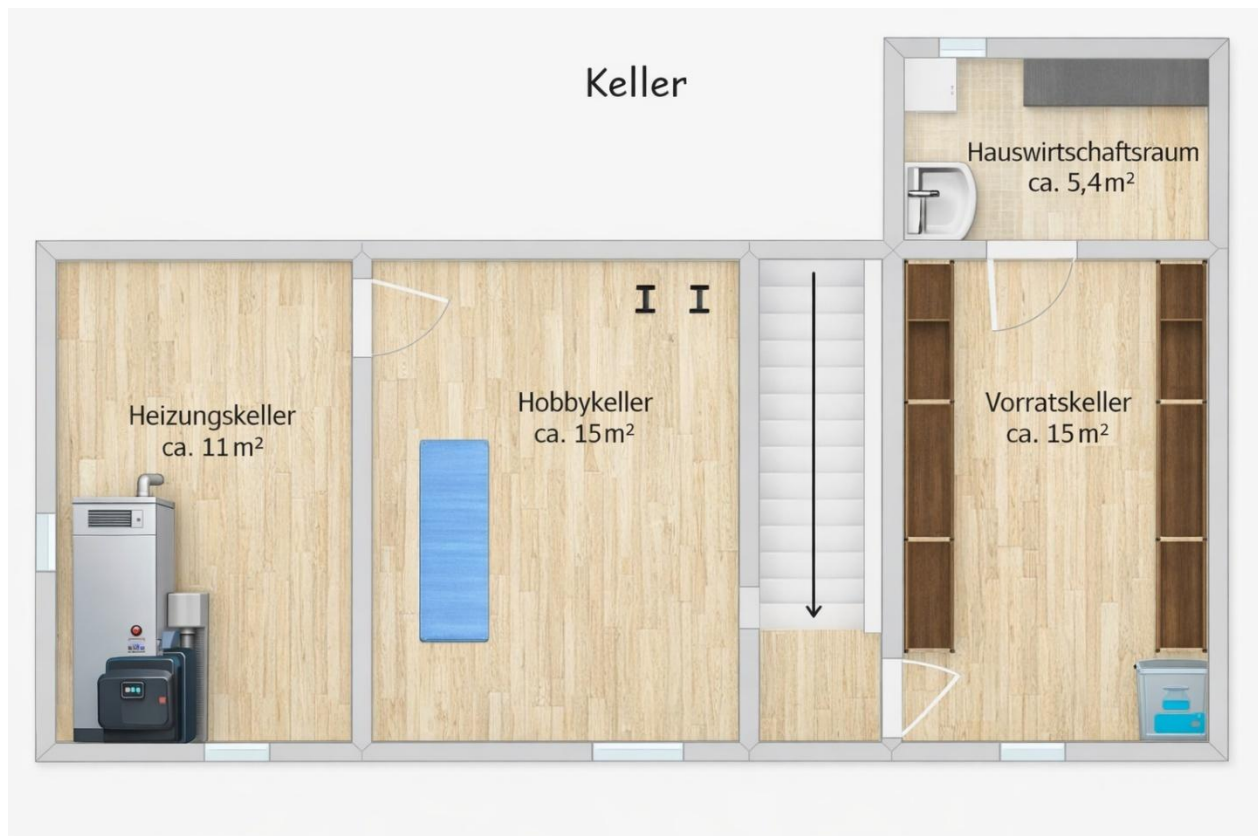
@ info@zukaufen.hamburg



Kontakt

Keller

Der Keller besteht aus drei Räumen: - Vorrats-/Hauswirtschaftsraum mit Wasser- und Abwasseranschluss - Hobby- bzw. Spielzimmer - Heizraum mit Öltanks und Heizungsanlage



Nebengebäude

Garage mit Anbau und Gartenlaube

Zusätzlicher Stauraum für Gartengeräte; die Gartenlaube wird als Aufenthaltsbereich genutzt.

„Hexenhaus“

Ehemalige Garage, in den 1990er-Jahren umgebaut. Ausgestattet mit kleinem Bad, Strom- und Telefonanschluss. Im Keller befindet sich eine Werkstatt mit separatem Gartenzugang.

☎ 040 / 72 82 65 91

@ info@zukaufen.hamburg



Energie, Sanierung & Förderung

Das Haus verfügt über eine Öl-Heizung, deren Brenner 2023 erneuert wurde. Perspektivisch bietet das Objekt gute Voraussetzungen für energetische Sanierungen.

Je nach Maßnahme (z. B. Heizungsumstellung, Dämmung, Fenstertausch) können staatliche Förderprogramme (z. B. BEG/KfW) genutzt werden. Förderquoten und Bedingungen sind abhängig von Zeitpunkt, Maßnahme und persönlicher Situation.

Die Immobilie liegt zudem in einem Hamburger Pilotgebiet für alternative Heizkonzepte ab 2027.

Potenzial & Erweiterungsmöglichkeiten

- Erweiterungen und Anbauten sind gemäß Bebauungsplan möglich
- Eine Hinterbebauung ist grundsätzlich nicht vorgesehen, kann jedoch über eine Ausnahmegenehmigung beantragt werden
- Nach Auskunft des Bauamts bestehen realistische Erfolgsaussichten, ein Genehmigungsverfahren positiv abzuschließen

Das große Grundstück bietet damit langfristige Perspektiven für zusätzliche Wohn- oder Nutzflächen.

Verkauf & Preis

Der Kaufpreis für die Immobilie beträgt **399.000 EUR**.

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer, **es fällt keine Maklercourtage an**.

Schlusswort

Diese Immobilie bietet eine besondere Gelegenheit, ein charmantes Haus mit Geschichte, Substanz und Entwicklungsmöglichkeiten zu erwerben. Der großzügige Garten, die ruhige Lage und die vielseitigen Gebäude machen dieses Angebot besonders attraktiv.

Bei Interesse freue ich mich über Ihre Kontaktaufnahme und stehe gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung.