

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Hamburg-Heimfeld

### Dreifamilien-Stadthaus in ruhiger und grüner Lage von Hamburg-Heimfeld



Objekt-Nr. OM-431177

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.250.000 €**

21075 Hamburg-Heimfeld  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1930	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	994,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	14,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	310,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus wurde 1930 als Putzbau mit Vollkeller in der soliden Bauweise seiner Zeit errichtet. Es verfügt über eine Wohnfläche von ca. 310 m<sup>2</sup> und eine Nutzfläche im Souterrain (Keller) von ca. 130 m<sup>2</sup>, davon 70 m<sup>2</sup> in Wohnraumqualität. Es sind drei abgeschlossene Wohnungen mit 14 Wohnräumen, drei voll eingerichtete Küchen, drei modernen Bädern und drei Gästetoiletten vorhanden. Das Objekt wird mieterfrei übergeben.

Das Haus wurde laufend instandgehalten und ist in gutem Zustand. Fußböden, Fenster und Bäder wurden kürzlich vollständig erneuert. Das Objekt wird durch eine Ölzentralheizung beheizt. Die Warmwasserversorgung erfolgt über Gasthermen. Das zweischalige Außenmauerwerk ist mit einer 10 cm starken Einblasdämmung versehen und bietet gute Wärmedämmung. Im gesamten Haus sind 3-fach isolierverglaste Fenster eingebaut.

Die Südterrasse ist von der Straße uneinsehbar und führt in den großzügigen Garten, der sehr schön angelegt und vollständig eingewachsen ist. Andererseits bietet das Grundstück auch Potenzial für die Errichtung eines weiteren Wohnhauses. Zum Haus gehören zwei eigene Stellplätze.

Im Hochparterre, Obergeschoss und Dachgeschoss befindet sich jeweils eine Wohnung (ca. 116 m<sup>2</sup>, 116 m<sup>2</sup>, 78 m<sup>2</sup>). Alle Wohnräume sind mit hochwertigem Laminat mit darunter befindlichen Pitchpine-Dielen oder teilweise mit Holzparkett versehen und verfügen über eine Deckenhöhe von 2,80 m.

Vom Wohnzimmer der Hochparterrewohnung erfolgt der Zugang zur Südterrasse. Die Obergeschosswohnung verfügt über einen Südbalkon, die Dachgeschosswohnung über eine 25 m<sup>2</sup> große, nach Süden ausgerichtete, mit Douglasiendielen beplankte Dachterrasse.

Im Souterrain befinden sich Hausanschluss- und Hobbyräume sowie Heizungsanlage und Öltank (10.000 l). DSL-, Kabel-, Glasfaseranschluss vorhanden. Sämtliche Kellerräume sind mit Fenstern ausgestattet. Die 4 Hobbyräume ließen sich auch als Büros oder Praxis nutzen. Sanitäranlagen sind vorhanden und können erweitert werden. Separater Zugang von außen ist vorhanden.

## Lage

Das Objekt liegt im Herzen des Hamburger Stadtteils Heimfeld, eine durch Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägte ruhige, grüne Nachbarschaft. In unmittelbarer Nähe finden sich Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindertagesstätten, sämtliche Schulformen, die Technische Universität Hamburg, Restaurants, Ärzte, Apotheken, zwei Krankenhäuser sowie die Autobahnauffahrt Hamburg-Heimfeld. Die S-Bahnstation Heimfeld liegt fußläufig 10 Minuten entfernt. Die Fahrt bis zur Innenstadt Hamburg beträgt 20 Minuten. Ebenfalls fußläufig in 10 Minuten erreichbar ist Meyers Park mit Hundefreilaufgebiet und Ponyhof, dem anschließenden Erholungswald Haake und dem Wandergebiet der Harburger Berge.

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

