

## **Objektbeschreibung Doppelhaushälfte in 21149 Fischbek**

### **Umfeld der Immobilie:**

Die von uns angebotene Immobilie befindet sich am Ende einer Sackgasse in idyllischer und ausgesprochen ruhiger Lage. Vom hektischen Verkehrslärm der B73 ist hier absolut nichts mehr zu hören und Durchgangsverkehr gibt es hier auch nicht.

Das zum Wandern und zum Verweilen einladende Naherholungsgebiet „Fischbeker Heide“ ist gerade einmal 10 Minuten zu Fuß entfernt.

Aber auch die vielfältig vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten im Ortszentrum sind innerhalb weniger Gehminuten (ca. 600m) erreichbar.

Öffentliche Verkehrsanbindungen wie DB, S-Bahn und Busanbindungen befinden sich nur ca. 1km entfernt.

Verschiedene Schulen und Kindergärten / Kitas sind ebenfalls bequem im 500m Umkreis zu Fuß zu erreichen.

Pendler die mit dem PKW nach Hamburg oder Richtung Hannover fahren müssen haben den Vorteil, dass man nur 10 Fahrminuten zur A7-Autobahn benötigt, denn die Auffahrt Heimfeld liegt nur ca. 8,5 km von der Immobilie entfernt.

### **Die Eckdaten der Immobilie:**

Die zum Verkauf stehende Immobilie wurde im Jahr 1930 als eine von zwei Doppelhaushälfte massiv erbaut ( rote Klinker & Betondachpfannen).

In 1958 wurde das Gebäude erweitert.

1967 wurde die Immobilie nochmals räumlich umgestaltet und erstmalig modernisiert bzw. saniert. (Fenster & Heizungsanlage).

Das Gebäude verfügt über drei Ebenen (EG, DG, Keller).

Die Grundstücksfläche beträgt **1.232 m<sup>2</sup>**.

Die Wohnfläche der DHH beträgt ca. **106 m<sup>2</sup>** und besteht aus **5** Zimmern, einer Küche und einem Badezimmer.

Im Dachgeschoss befinden sich 5 Fenster, im Erdgeschoss 6 Fenster.

Alle Fenster sind doppeltverglast und wurden teilweise in 1998 bzw. 2022 durch Kunststofffenster (UG1/UW1,2) ersetzt. Alle nicht durch Kunststofffenster ersetzte Holzfenster bestehen aus Hartholz mit Doppelverglasung.

Alle Fenster verfügen über programierbare, elektrische Aussenrollladen.

Ein im Mai 2019 abgelaufener Energieausweis weist einen Energieverbrauchskennwert von 157,5 kWh / (m<sup>2</sup>\*a) aus. Ein Energiebedarfsausweis wird Anfang 2026 erstellt.

### **Das Grundstück:**

An der Straßenfront liegend, begrünen immergrüne Rhododendronbüsche den leicht zu pflegenden Vorgarten, der jedes Frühjahr seine volle Blütenpracht zeigt.

Der Hauptteil des Garten ist von der Straße aus sichtgeschützt angelegt und in einem gepflegtem Zustand

Die mit PKW befahrbare, gepflasterte Einfahrt des Grundstückes hat als Abgrenzung zur Straße eine schmiedeeiserne Drehpforte, so wie eine kleinere Gehwegpforte.

Am Ende der Hofauffahrt befindet sich eine geschlossene Doppelgarage von 6x6 Metern mit zwei separaten Stahlklapptoren mit Holznachbildungsdekor.

Die Garage bietet Einstellplätze für zwei PKW und hat noch viel Platz für Gartenwerkzeuge und Gartenmöbel.

Darüber hinaus steht Hobbygärtnern auch noch ein intaktes Glasgewächshaus mit ca. 2-3m<sup>2</sup> Nutzfläche im mittleren Gartenbereich zur Verfügung.

### **Die Immobilienbeschreibung:**

Auf der Südseite des Hauses befindet sich eine geräumige, überdachte Terrasse von ca. 20m<sup>2</sup> die mit einer schönen Sicht auf den angelegten Garten und alten Baumbestand besticht. Rehe, Eichhörnchen und diverse Vogelarten sind oftmals Gäste im Garten und lassen sich von der Terrasse aus gut füttern und beobachten.

Straßenseitig befindet sich, über vier Trittstufen erreichbar, die Haustür, die in den Windfangbereich des Hauses führt.

In dem geschlossenen, massiv gemauerten Windfangbereich (ca. 7,4m<sup>2</sup>) fällt Tageslicht über Glasbausteine und durch die Haustür ein.

Vom Windfang aus betritt man durch eine weitere Tür den Flur ( ca. 4,5 m<sup>2</sup>) des Hauses. Direkt vom Flur aus führt jeweils eine Holzterrasse zum Dachgeschoss und eine Holzterrasse in den Keller.

Vom Flur aus sind das Schlafzimmer (ca. 15,3m<sup>2</sup>) und das Wohnzimmer (ca. 23,4m<sup>2</sup>) im Erdgeschoß erreichbar.

Das Wohnzimmer verfügt über einen Kaminofen mit großem Sichtfenster. Der Raum bietet zwei Fenster in die Richtungen Westen und Süden.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man direkt in das Esszimmer (ca.11,1 m<sup>2</sup>).

Auch dieser Raum hat ein Außenfenster Richtung Westen.

Türlos angrenzend an das Esszimmer, befindet sich die Küche mit einer Fläche von ca. 6,3 m<sup>2</sup>.

Die Küche ist mit Herd & Backofen, Handspüle und Waschmaschine ausgestattet.

Anstelle der Waschmaschine kann aber natürlich auch eine Geschirrspülmaschine eingebaut werden. Die Waschmaschine findet dann im Heizungs- und Trockenraumes im Keller ihren schon vorinstallierten Platz.

Da der Küchenbereich relativ begrenzt ist und als reine Arbeitsküche konzipiert wurde, eignet sie sich nicht auch noch zusätzlich als Essbereich.

Die Kücheneinrichtung ist schlicht, gebraucht und funktionsbereit.

Durch ein vorhandenes großes Küchenfenster kann während der Küchenarbeit auch immer der gesamte Garten überblickt werden.

Durch eine in der Küche vorhandene Glastür bzw. Terrassentür gelangt man direkt über die Terrasse in den Garten.

Das relativ kleine Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC ist vom Esszimmer und Küche erreichbar.

Die Ausstattung und Fliesen des Badezimmers sind funktionell einfach. Der Duschbereich ist ebenerdig umgestaltet worden.

Im Dachgeschoß, das man über die Holzterrasse vom Hausflur aus erreichen kann, gelangt man in einen kleinen Flur von ca. 2,5m<sup>2</sup>.

Von dort aus gelangt man in das Schlafzimmer und das Wohnzimmer des Dachgeschosses.

Von kleinen Flur aus kann man über eine herausziehbare Klappterrasse auf den nicht ausgebauten Dachboden gelangen.

Das DG-Schlafzimmer hat eine Fläche von ca. 11,7m<sup>2</sup>, das Zimmerfenster liegt südseitig.

Das DG-Wohnzimmer hat eine Fläche von ca. 20,5 m<sup>2</sup> wobei Abzüge für Dachschrägen bereits Berücksichtigung gefunden haben. Giebelseitig ist ein Fenster vorhanden und zur Westseite ausgerichtet.

Angrenzend an das Wohnzimmer befinden sich noch eine variabel nutzbare Stell- bzw. Nutzfläche von insgesamt ca. 21,3m<sup>2</sup>. In diesem Nutzbereich ist auch noch ein separater Raum mit WC und Waschtisch inkludiert.

Diese zuletzt genannten Räumlichkeiten werden aufgrund der vorhandenen Dachschrägen und der eingeschränkten Deckenhöhe von ca. 185 cm, für die Wohnflächenberechnung **nicht** berücksichtigt. Das Fenster für den Nutzbereich ist südseitig, das ca. 2m breite Fenster für WC & Bad liegt Richtung Westen.

Der Keller der DHH ist geräumig, trocken und der Nutzraum beträgt insgesamt ca. 45,4 m<sup>2</sup>.

Kellerraum1: ca. 13m<sup>2</sup>

Kellerraum2: ca. 11,5m<sup>2</sup>

Heizölraum: ca. 9,4m<sup>2</sup>

Heizungsraum: ca. 11,5m<sup>2</sup>

Der Heizungsraum bietet sich zusätzlich auch noch als Wäschetrockenraum an.

Die Kellerdeckenhöhe beträgt ca. 2,10m.

Die Versorgungsanschlüsse für Strom- und Wasser der DHH befinden sich im Keller.

Im Heizungsraum arbeitet eine programmgesteuerte Ölheizung der Marke „Viessmann Vitotronic 200 KO1B“.

Diese wurde erst im September 2023 als eine moderne, witterungsgeführte Steuerung für ca. 3.500€ an den Heizkessel „Viessmann Vitola-Bifferal“ installiert und in Betrieb genommen.

Die Heizungsanlage arbeitet zuverlässig mit einem Ende 2021 neu installierten „Weishaupt WL5-Ölbrenner“. Die Investitionskosten für den Brenner betragen ca. 2.000€.

Die Heizungsanlage wird nachweisbar regelmäßig von einer Fachfirma gewartet.

Im Heizöllagerraum befindet sich ein gewarteter und regelmäßig vom TÜV-Nord geprüfter 6.000-Liter Metall-Öltank. Die letzte TÜV-Überprüfung im Februar 2026 ergab keine Beanstandungen.

Direkt aus dem Keller heraus ist es möglich, auf kürzestem Weg über eine Betonaußentreppe in den rückwärtigen Gartenbereich bzw. zur Terrasse des Hauses zu gelangen.

Die Zwillingss Doppelhaushälfte auf der linken Seite des Doppelhauses wurde im Jahr 2020 durch einen DHH-Neubau ersetzt, weil die Bausubstanz der linken DH-Hälfte wesentlich schlechter war, als die der hier zum Verkauf stehenden rechten DHH-Immobilie.

Der Zustand der hier zum Verkauf stehenden Immobilie lässt eine „nach-und-nach Renovierung“, so wie eine energetische Sanierung sinnvoll erscheinen. In diesem Fall könnte man die finanziellen Aufwendungen dafür auf einen individuell planbaren Zeitraum verteilen und die Wohnfläche im DG um ein Zimmer mit ca. 25 m<sup>2</sup> erweitern.

Entscheidet man sich für einen Neubau, so muss dieser entsprechend der Hamburger Bauvorschrift höchstwahrscheinlich wieder als Doppelhaushälfte ausgeführt werden.

Auch als Kapitalanlage ist der Kauf und die Vermietung der Immobilie eine Option, denn im Hamburger Umfeld sind mit diesem Objekt ganz sicher Kaltmieten von 1.200€ zu erzielen.