

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Hamburg

### Doppelhaushälfte auf Südwest Grundstück in Hamburg Volksdorf



Objekt-Nr. OM-327310

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **795.000 €**

Ansprechpartner:  
Lisa Kolberg

22359 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Grundstücksfläche	890,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	6,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die klassische Rotklinker-Doppelhaushälfte wurde 1929 erbaut. Das Haus verfügt über einen sehr großzügigen und trockenen Vollkeller. Ein Nachträglicher Flachdachanbau, ebenfalls mit Vollkeller, sowie die Verlängerung des Wohnzimmers fanden ca. Ende der 1960iger Jahre statt.

Insgesamt verfügt das Haus über ca. 145 qm zzgl. 50 qm Keller verteilt auf 6,5 Zimmer. Das Erdgeschoss mit seinen ca. 90 qm Wohnfläche teilt sich derzeit auf in 4 Wohnräume, den Flur, ein Gäste WC sowie die Küche mit Blick in den Garten. Im Obergeschoss befinden sich zusätzliche ca. 55 qm aufgeteilt auf 2 Wohnräume, 1 Badezimmer, 1 Flur sowie eine Küche. Der Vollkeller verfügt über weitere ca. 50 qm und überzeugt mit einer Deckenhöhe von ca. 2 m.

Der Dachboden bietet zudem weiteres Ausbaupotential zur Erweiterung der Wohnfläche. Die Doppelhaushälfte ist somit ideal für eine große Familie oder auch als Nutzung mit 2 separaten Wohneinheiten geeignet. Eine Rotklinker-Einzelgarage befindet sich seitlich auf dem Grundstück zudem befindet sich in der Einfahrt ausreichend Platz zum Abstellen weiterer Fahrzeuge.

Das Sonnige Grundstück hat eine Gesamtgröße von ca. 890 qm mit toller Süd-West Ausrichtung. Der Garten ist pflegeleicht angelegt mit großer Buchenhecke, hohen Rhododendren sowie einer Vielzahl an immergrünen Anpflanzungen sowie Kirch und Apfelbäumen.

## Ausstattung

Die Doppelhaushälfte ist modernisierungsbedürftig, verfügt aber über eine solide Basis auf welcher sich fast alle Wünsche und Bedürfnisse umsetzen lassen. Unter den aktuell vorhandenen Teppichböden befindet sich ein Holzdielenboden. Das Wohnzimmer bietet einen tollen Blick in den großzügigen Garten sowie einen Zugang zur geschützten Terrasse. Ein Kaminabzug ist vorhanden. Die derzeitige Küche/ Essbereich könnte durch Wanddurchbrüche offen ineinander übergehend gestaltet werden. Die Geschosse sind durch eine massive Holzterre verbunden. Im Obergeschoss liegt der Holzdielenboden größtenteils bereits frei. Das hintere Zimmer hat Zugang zur Dachterrasse mit Blick ins Grüne sowie eine elektrische Markise. Im Keller finden sich zahlreiche Räume mit Tageslicht. Um das Kellergeschoss herum wurde bereits in den 90iger Jahren das Mauerwerk freigelegt und die Isolierung gegen Feuchtigkeit erneuert. Zudem befindet sich hier eine im Jahr 2020 neu eingebaute Gaszentralheizung des Herstellers Viessmann.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller

## Lage

Das Objekt liegt in Volksdorf, einer bevorzugten Hamburger Wohnlage in den Walddörfern, deren Charakter durch alten Baumbestand, große Waldflächen und einen stielvollen Ortskern mit sehr guten Einkaufsmöglichkeiten geprägt wird.

In der Nachbarschaft befinden sich zahlreiche weitere Rotklinker-Doppelhäuser aus dem gleichen Baujahr, sowie Einfamilienhäuser und Villen auf großzügigen Grundstücken.

Das Haus steht in einer kleinen Anwohnerstraße mit 30iger Zone. Das Herzstück des Stadtteils bildet die Fußgängerzone Weiße-Rose, mit einer Vielfalt an Boutiquen, Läden, Cafés und Restaurants. In fußläufiger Entfernung gibt es einen Bäcker sowie einen Gemüseladen. Zudem verfügt Volksdorf über eine Auswahl an fast allen Schulformen (Grundschule, Stadtteilschule, Gymnasium) sowie eine große Vielzahl an Ärzten. Im Umkreis von ca. 1,5 km befinden sich der U-Bahnhof mit zahlreichen Busverbindungen, der beliebte Volksdorfer Wochenmarkt, der Walddorfer Reitverein, das Naturbad Volksdorf, ein Bäderland, der Walddorfer Sportverein, der Hof "Gut Wulfsdorf" sowie tolle Grünflächen zur Erholung.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel



# Exposé - Galerie



Eingang



Garage/ Zufahrt



Rückansicht



# Exposé - Galerie



Dachterrasse



Garten



# Exposé - Galerie



Treppe



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schiebetür



Erkerzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 OG



Schlafzimmer OG

Kleiner Garten wäre schön

## 2 Prozent Zinsen: Neuer Kredit hilft Hauskäufer

Hamburger Familien, die eine Immobilie erwerben und energetisch sanieren wollen, können jetzt eine spezielle Förderung beantragen

Es ist noch gar nicht so lange her, da hat man bei der Besichtigung einer Immobilie auf ganz andere Dinge geschaut. Hat das Haus Charme, stimmt der Grundriss, ist es ruhig, kann man auf der Terrasse lang genug in der Sonne sitzen, gibt es nette Nachbarn? Mittlerweile hat sich die Checkliste komplett gewandelt. Jetzt geht der Blick auf Fenster, Dach, Außendämmung, Heizung. Die Sonneneinstrahlung ist nur noch in Bezug auf eine Photovoltaikanlage relevant. Neben der Lage, dem Faktor, der immer eine Rolle spielen wird, ist eine ganz andere Verortung wichtig: die auf der Skala des Energieausweises.

A bis C oder D bis H, das ist heute die alles entscheidende Frage, an der sich die Geister scheiden, ebenso wie die Angebotspreise, nicht selten in sechsstelliger Höhe. Der energetische Zustand des Objekts ist das beherrschende Thema, daran kommt kein Akteur auf dem Hamburger Immobilienmarkt vorbei. Und an einer Sanierung in der Regel auch nicht mehr.

Ja, in der Kauflandschaft tut sich endlich wieder etwas, doch es sind eben vor allem ältere Objekte mit schlechter Energieklasse und hohem Modernisierungsbedarf, die angeboten werden. Experten gehen davon aus, dass in diesem Jahr noch deutlich mehr dieser Immobilien auf den Markt kommen, auch weil die Generation der darin wohnenden Babyboomer altersbedingt auszieht oder verstirbt, die Kinder aber schon anderweitig ihre Zelte aufgeschlagen haben.

Nach einer Studie des Immobilienportals ImmoWelt ist quasi jedes zweite Einfamilienhaus in Hamburg ein Sanierungsfall, wenn man die Energieeffizienzklasse betrachtet. Demnach fallen fast 50 Prozent der Immobilien in die schlechtesten Klassen E, G und H. Die Unterstützung stammt zwar aus Anfang 2024, signifikant dürfte sich an dieser Situation aber noch nichts geändert haben.

Es nützt also nichts: Wer kaufen möchte, muss sich mit Dreifachverglasung, Einblasdämmung und

Wärmepumpen auseinandersetzen. So wie manche schon eine Hebamme suchen, bevor sie überhaupt schwanger sind, sollte man am besten einen Energieberater kontaktieren, sobald man einen Kaufwunsch verspürt. Und dann natürlich einen guten Finanzberater.

Teuer wird es nämlich so oder so. Auch wenn Sanierungsfälle bis zu 30 Prozent günstiger sind als energieeffiziente Immobilien, müssen in diese um die 1000 oder sogar 1500 Euro pro Quadratmeter gesteckt werden, um alles auf Stand zu bringen. Kein Wunder, dass viele Kaufinteressenten – Studien sprechen von bis zu jeder zweite – nix mit un sanierten Immobilien am Hut haben möchten. Abgesehen vom Aufwand, ist vielen ein derartiges Vorhaben zu unattraktiv.

Was also tun (außer Lotto spielen)? Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24, sieht die Gesetzgeber in der Pflicht: „Der Wunsch nach einer eigenen Immobilie ist weit verbreitet, aber vielen Menschen fehlen die finanziellen Mittel für den Immobilienkauf“, sagt die Expertin. „Die Politik muss – wie in vielen anderen europäischen Ländern – insbesondere bei Erstkauf und Eigennutzung dringend Anreize schaffen und unterstützen.“

Genau so eine Art der Förderung gibt es jetzt in Hamburg: das Eigenheimdarlehen Gebäulich. Dieses neue Angebot zielt auf alle Familien ab, die ein Haus kaufen und energetisch sanieren wollen, aber bei aktuellen Zinsen von 3,4 Prozent plus an ihre finanziellen Grenzen

kommen. Über die IFB können diese Käufer nun bis zu 180.000 Euro aufnehmen – für sagenhafte zwei Prozent. Zinsbindung: 15 Jahre.

Gefördert wird laut IFB der Erwerb von selbst genutzten Wohnimmobilien der Energieklassen D, E, F, G oder H, die im Zuge des Erwerbs energetisch saniert werden. Und zwar binnen maximal eines Jahres bis auf Energieklasse C – oder besser. Für die Darlehensnehmer gelten Einkommensgrenzen von 75.000 Euro (ein Erwachsener) beziehungsweise 100.000 Euro (zwei Erwachsene), pro Kind unter 18 Jahren (mindestens eins muss im Haushalt leben) erhöhen sich diese Grenzen um je 20.000 Euro.

Bei der energetischen Sanierung besteht insbesondere bei den privaten Eigenheimen ein großes, bisher wenig genutztes Potenzial, heißt es von der IFB. Das neue Darlehen soll hierbei unterstützen – natürlich auch in Hinblick auf den Hamburger Klimaplan, bei dem Wohngebäude eine wichtige Rolle spielen. Doch es gibt noch ein zweites wichtiges Ziel: Weiterhin erhofft man sich durch zunehmende Transaktion von Wohngebäuden das Auslösen von Umzugsketten und somit einen Beitrag zur Wohnflächeneffizienz.

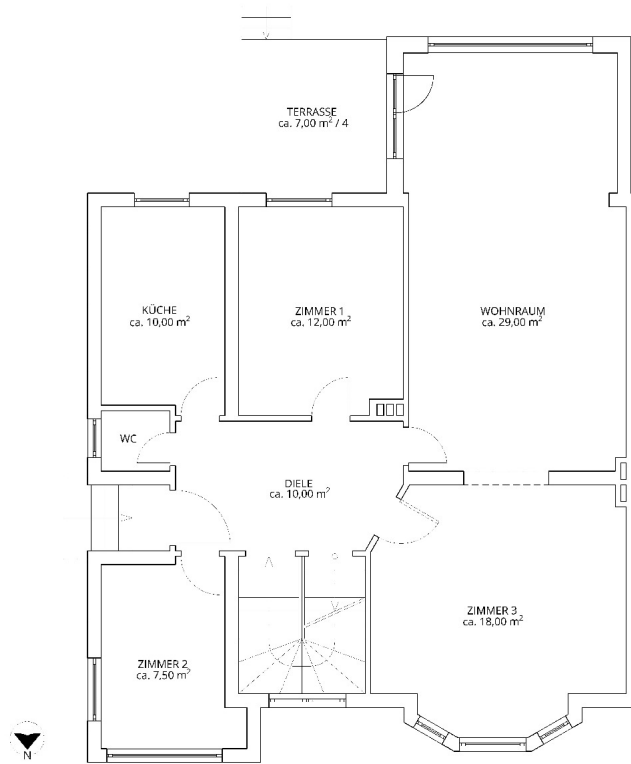
Mit anderen Worten: Olle Häuser werden fit gemacht, damit sie nicht mehr das Klima versauen und mehr Menschen endlich wieder in einer Immobilie leben können, die für ihre aktuelle Lebensphase passt. Klingt doch mal nach einer richtig guten Investition in die Zukunft.



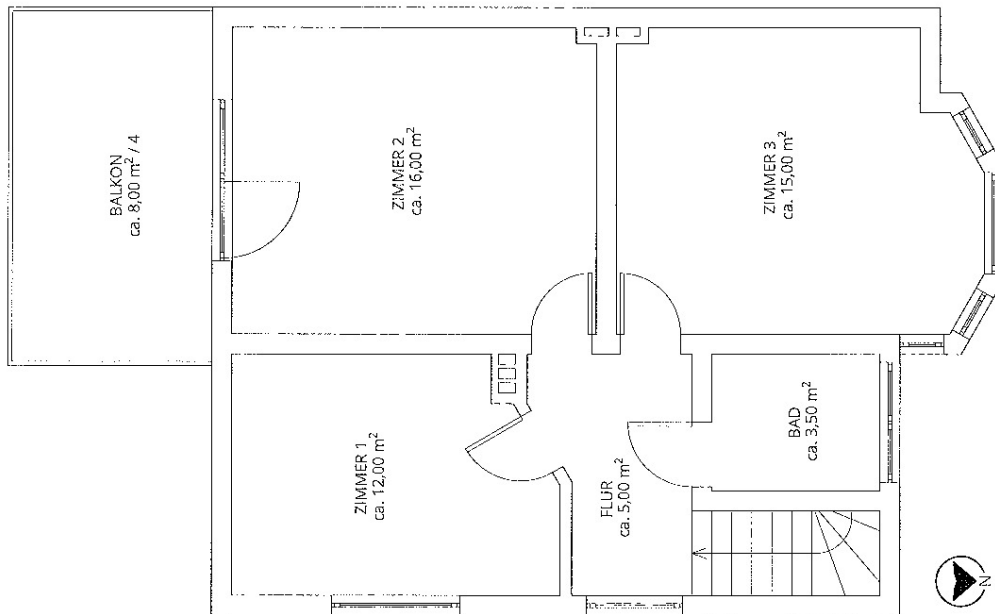
**Jule Bleyer,**  
Teamleitung Hamburg, schreibt über den Immobilienmarkt – und findet, dass hier jede Unterstützung willkommen ist. ©: ANSPERA



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

