FLACHSBARTH KULLICK
HAUS- UND HYPOTHEKENMAKLER SEIT 1908

EXPOSÉ

Doppelhaushälfte in Top-Zustand und begehrter Wohnlage von Volksdorf zu verkaufen

ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 22359 Hamburg
Baujahr: 1920
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 165 m²
Nutzfläche (ca.): 33 m²
Grundstücksfläche (ca.): 542 m²
Anzahl Etagen: 2
Terrasse: ja

Kaufpreis
€ 1.075.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Flachsbarth & Kullick
Elisenstr. 13 ° 22087 Hambug ° Tel.: 040 / 2513325
Fax: 040 / 250 70 94 ° info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Hamburg
> 3 Zimmer
> 165 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB935

Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	22359 Hamburg - Volksdorf (Stadtteil)
Baujahr	1920
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	165 m²
Nutzfläche (ca.)	33 m²
Grundstücksfläche (ca.)	542 m²
Kaufpreis	1.075.000,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	1
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Endenergiebedarf	163,80 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-08-04
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	2025
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	Die Courtage beträgt für den Käufer 3,57% des Kaufpreises inkl. der gesetzl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Bei dem Objekt handelt es sich um eine charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1920, die 2016 durch einen großzügigen Anbau erweitert wurde und sich durch laufende Modernisierungen in einem hervorragenden Zustand präsentiert. So wurde das Dach in 2026 neu eingedeckt und die Gasheizung in 2025 erneuert. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 542m².

Auf dem Grundstück ist ausreichend Platz für das Abstellen von zwei PKW´s.

Die Wohnfläche von ca. 165 m² verteilt sich auf drei Ebenen. Zudem ist das Haus (mit Ausnahme des Anbaus) unterkellert.

Das Objekt ist derzeit für eine monatliche Nettokaltmiete von 2.400 EUR vermietet. Aus Rücksichtnahme auf die Mieter wurde auf aktuelle Innenaufnahmen des Hauses verzichtet.

Ausstattung:

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Eingangsbereich mit Gäste-WC. Vom offenen Wohn- und Essbereich abgehend liegt die exklusive Einbauküche im dunklen Design, welche unter anderem mit einer Kücheninsel, Induktionskochfeld und hochwertigen Marken-Einbaugeräten ausgestattet ist. Beim Fußboden handelt es sich um Bambusparkett, im Anbau zusätzlich mit Fußbodenheizung.

Der Zugang zur ca. 45 m² großen Terrasse und Garten erfolgt direkt über die bodentiefen Fenster im Anbau, alternativ über die Küche. Durch zahlreiche Büsche und Pflanzen bietet der uneinsehbare Garten Zeit für Entspannung und Erholung.

Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer sowie ein modernisiertes Badezimmer mit bodentiefer Dusche, frei stehender Badewanne und Doppelwaschtisch. Ein weiteres Highlight ist die ca. 33m² große Dachterrasse, die direkt vom Badezimmer aus betreten werden kann.

Über eine Holztreppe geht es in das ausgebaute Studio im Dachgeschoss, das flexibel als Schlafzimmer oder Homeoffice genutzt werden kann.

Im Keller, welcher über eine Deckenhöhe von ca. 1,9m verfügt, befinden sich drei Räume (Waschküche, Heizung und viel Platz für Abstellflächen).

Lagebeschreibung:

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße im familienfreundlichen Umfeld des beliebten Hamburger Stadtteils Volksdorf. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilien- und Doppelhäusern. Vielfältige Freizeitmöglichkeiten und Raum für Ausflüge bieten die nahegelegenen Volksdorfer Waldgebiete. Darüber hinaus befinden sich im Ortskern von Volksdorf sowie im angrenzenden Bergstedt sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Einzelhandelsgeschäfte, Restaurants und Ärzte.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die Bushaltestelle der Linie 174 mit Verbindung nach Poppenbüttel und zur U-Bahn Volksdorf ist schnell erreichbar. Des Weiteren liegt die U-Bahnstation Buckhorn nur wenige Gehminuten entfernt. Auch

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Hamburg
> 3 Zimmer
> 165 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB935

Bildungsangebote sind ideal abgedeckt: Die Grundschule Buckhorn sowie das Gymnasium Buckhorn befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig oder bequem mit dem Fahrrad erreichbar.

Sonstiges:

Es liegt ein bedarfsorientierter Energieausweis mit folgenden Daten vor:

Kennwert: 163,80 kWh/ (m²*a)
Energieträger: Gas
Baujahr Gebäude: 1920
Baujahr Wärmeerzeuger: 2025
Energieeffizienzklasse: F

Objektbilder:

Außenansicht

Außenansicht

Blick in Garten

Blick in Garten

Anbau

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Flachsbarth & Kullick
Elisenstr. 13 ° 22087 Hamburg
Tel.: 040 / 2513325 ° Fax: 040 / 250 70 94
info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Hamburg
> 3 Zimmer
> 165 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB935

Dachterrasse

Schlafzimmer DG

Dachterrasse

Frontansicht

Schlafzimmer DG

Rückansicht

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Flachsbarth & Kullick
Elisenstr. 13 ° 22087 Hambug
Tel.: 040 / 2513325 ° Fax: 040 / 250 70 94
info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Hamburg
> 3 Zimmer
> 165 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB935

Anbau

Bad

Bad

Treppenaufgang

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Flachsbarth & Kullick
Elisenstr. 13 ° 22087 Hamburg
Tel.: 040 / 2513325 ° Fax: 040 / 250 70 94
info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Hamburg
> 3 Zimmer
> 165 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB935

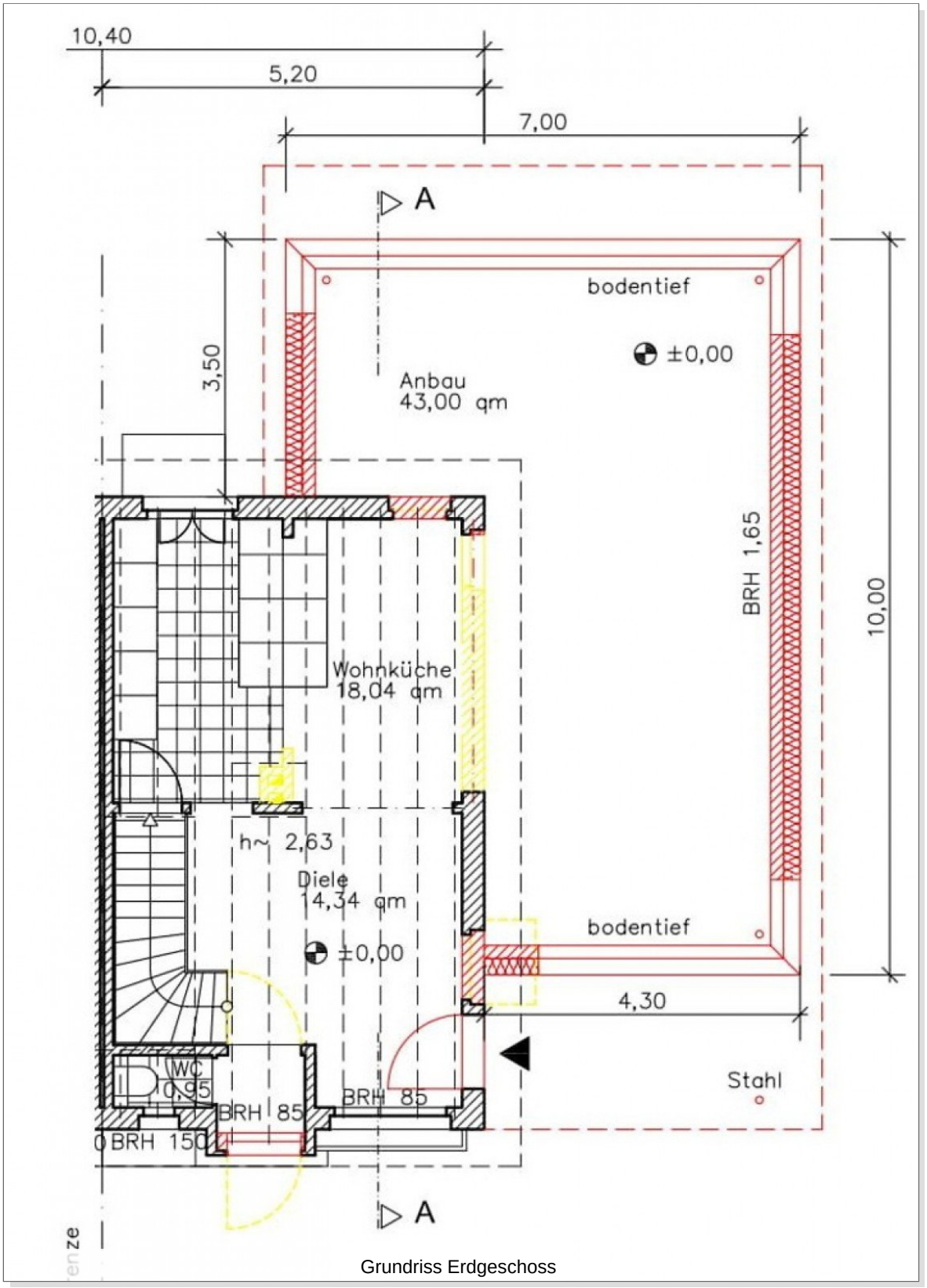
Gäste-WC

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Flachsbarth & Kullick
Elisenstr. 13 ° 22087 Hambug
Tel.: 040 / 2513325 ° Fax: 040 / 250 70 94
info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Hamburg
> 3 Zimmer
> 165 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB935



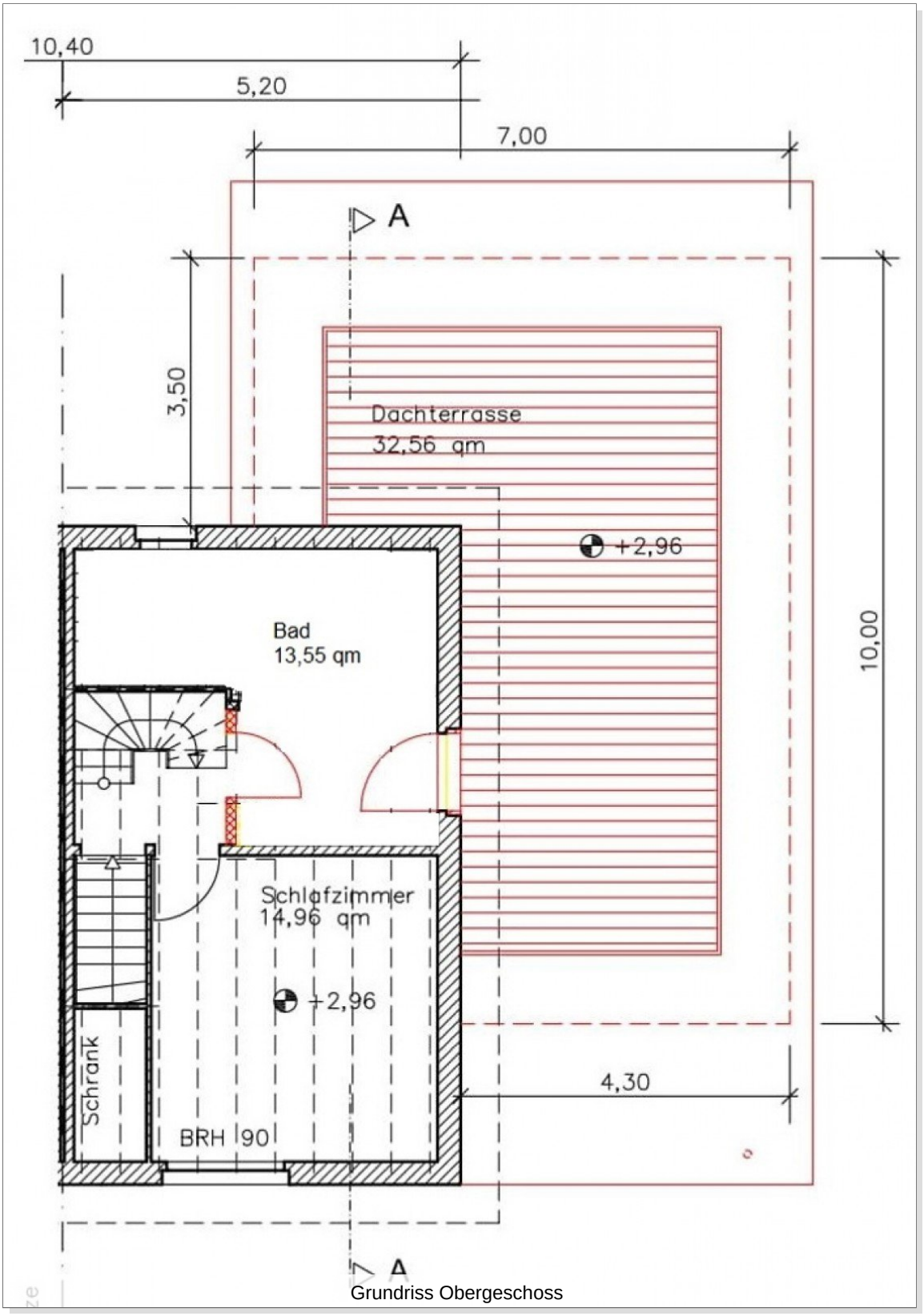
Grundriss Erdgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Flachsbarth & Kullick
Elisenstr. 13 ° 22087 Hamburg
Tel.: 040 / 2513325 ° Fax: 040 / 250 70 94
info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Hamburg
> 3 Zimmer
> 165 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB935



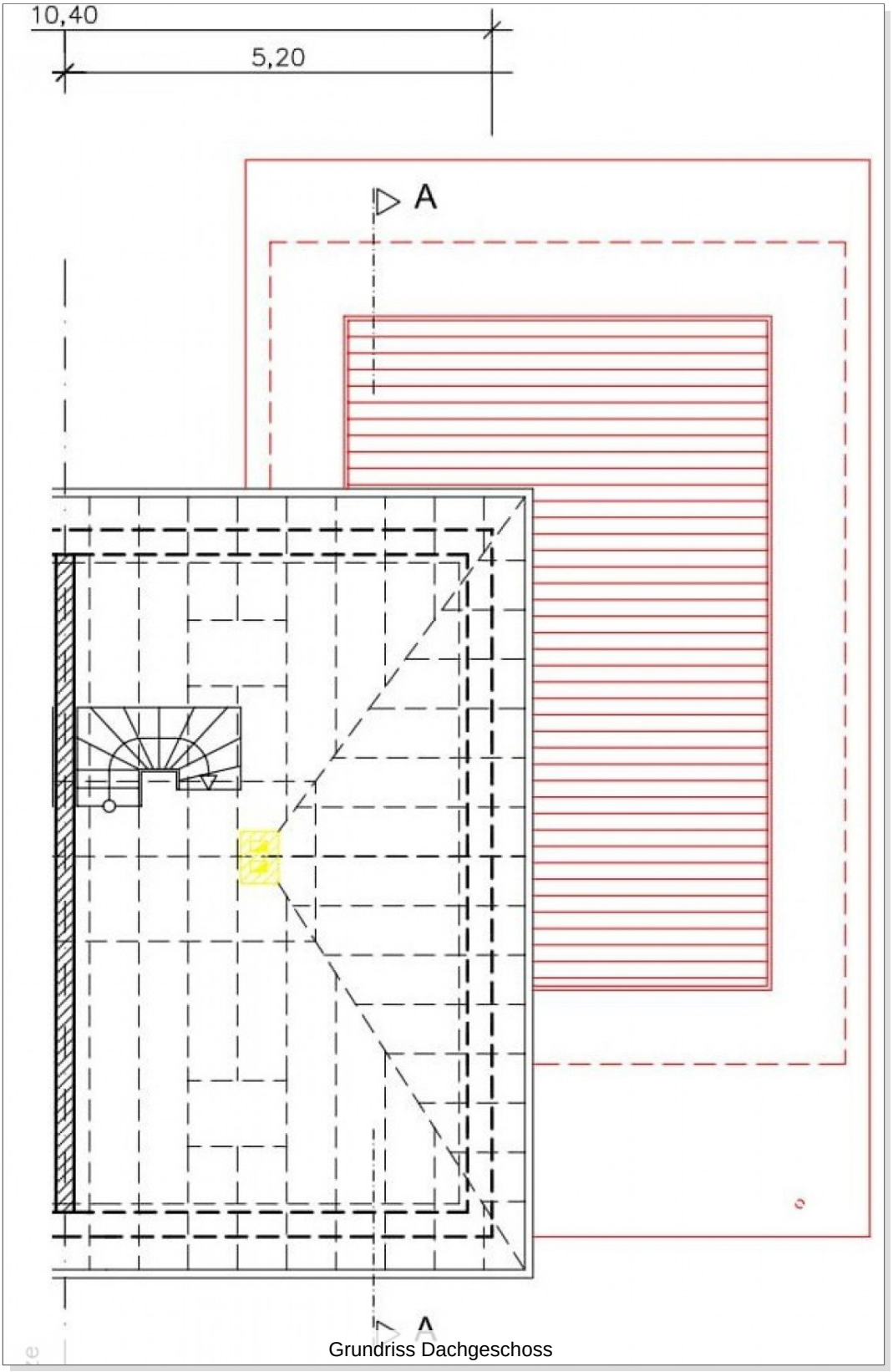
Grundriss Obergeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Flachsbarth & Kullick
Elisenstr. 13 ° 22087 Hambug
Tel.: 040 / 2513325 ° Fax: 040 / 250 70 94
info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Hamburg
> 3 Zimmer
> 165 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB935



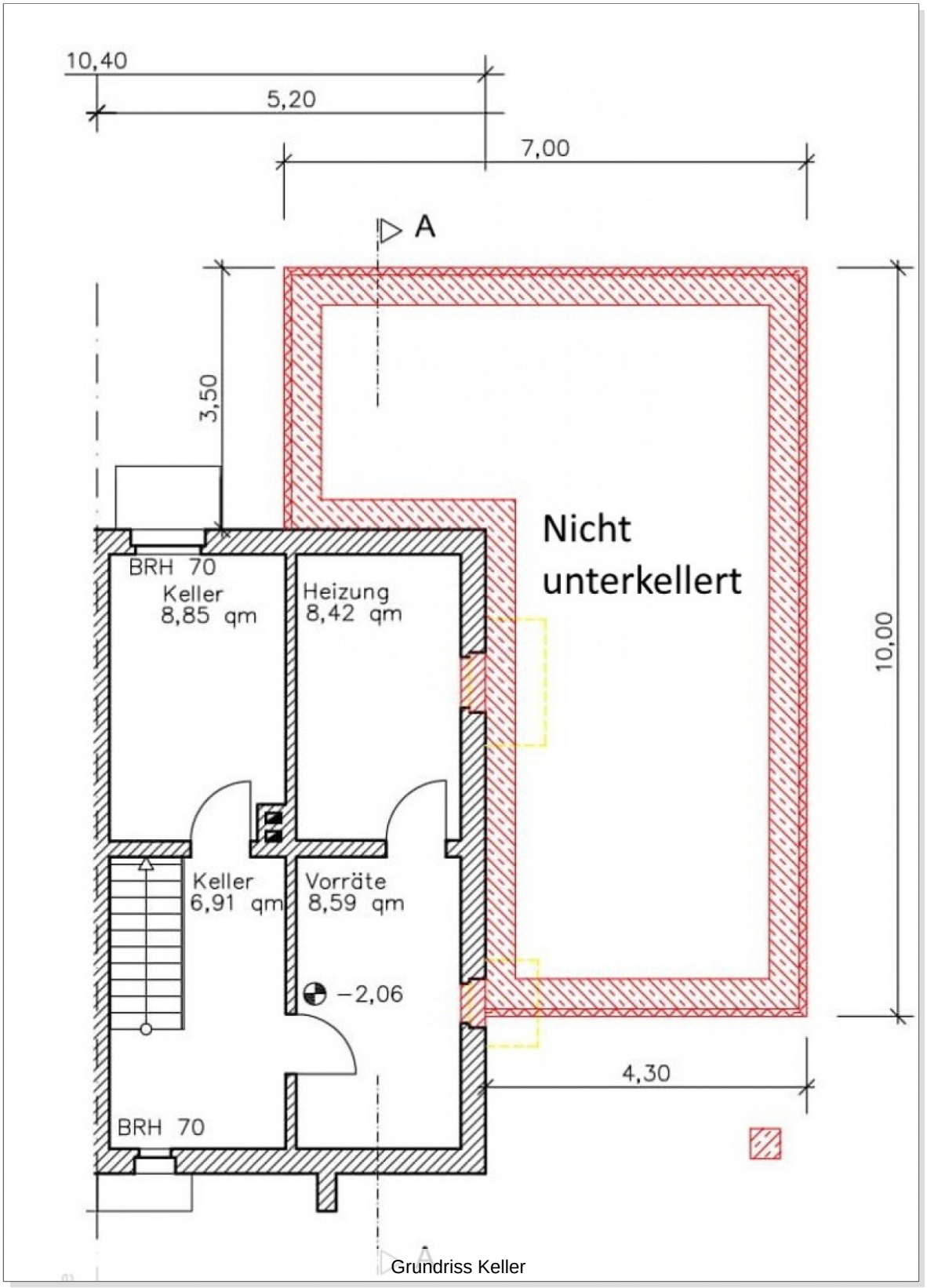
Grundriss Dachgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Flachsbarth & Kullick
Elisenstr. 13 ° 22087 Hamburg
Tel.: 040 / 2513325 ° Fax: 040 / 250 70 94
info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Hamburg
> 3 Zimmer
> 165 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB935



Grundriss Keller

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Flachsbarth & Kullick
Elisenstr. 13 ° 22087 Hamburg
Tel.: 040 / 2513325 ° Fax: 040 / 250 70 94
info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Hamburg
> 3 Zimmer
> 165 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB935

Ansprechpartner:

Herr Carsten Bellingrodt

Telefon: 0049402513325
E-Mail: c.bellingrodt@flachsbarthkullick.de

Firmendaten:

Flachsbarth & Kullick Haus- und Hypothekenmakler seit 1908
Elisenstrasse 13

22087 Hamburg

Tel.: +49 (0) 40 - 25 133 25
Fax: +49 (0) 40 - 25 070 94
E-Mail: info@flachsbarthkullick.de
Internet: www.flachsbarthkullick.de

Vertretungsberechtigter:
Inhaber Carsten Bellingrodt, Horst Bellingrodt

Registergericht: AG Hamburg
Handelsregisternummer: HRA 45646
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE5101800379
Berufskammer: Handelskammer Hamburg

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Ordnungsamt / Berufsaufsichtsbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg.

Zuständige Berufsaufsichtsbehörde
Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt HH-Nord
Kümmellstrasse 7, 20243 Hamburg
Telefon: 040 - 42828-0, Fax: 040 - 4282935

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026