

Hamburg / Rahlstedt – Rahlstedt

# Moderne Wohnung in zentraler Rahlstedter Lage

Objektnummer: 23252021

360°-Rundgang



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 23252021 - 22143 Hamburg / Rahlstedt – Rahlstedt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23252021 - 22143 Hamburg / Rahlstedt – Rahlstedt

## Auf einen Blick

|               |                         |
|---------------|-------------------------|
| Objektnummer  | 23252021                |
| Wohnfläche    | ca. 82,2 m <sup>2</sup> |
| Dachform      | Satteldach              |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung       |
| Etage         | 2                       |
| Zimmer        | 4                       |
| Schlafzimmer  | 3                       |
| Badezimmer    | 1                       |
| Baujahr       | 1989                    |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz           |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Kaufpreis             | 379.000 EUR   |
| Wohnungstyp           | Etagenwohnung   |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,125% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig   |
| Bauweise              | Massiv  |
| Nutzfläche            | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung           | Einbauküche, Balkon   |

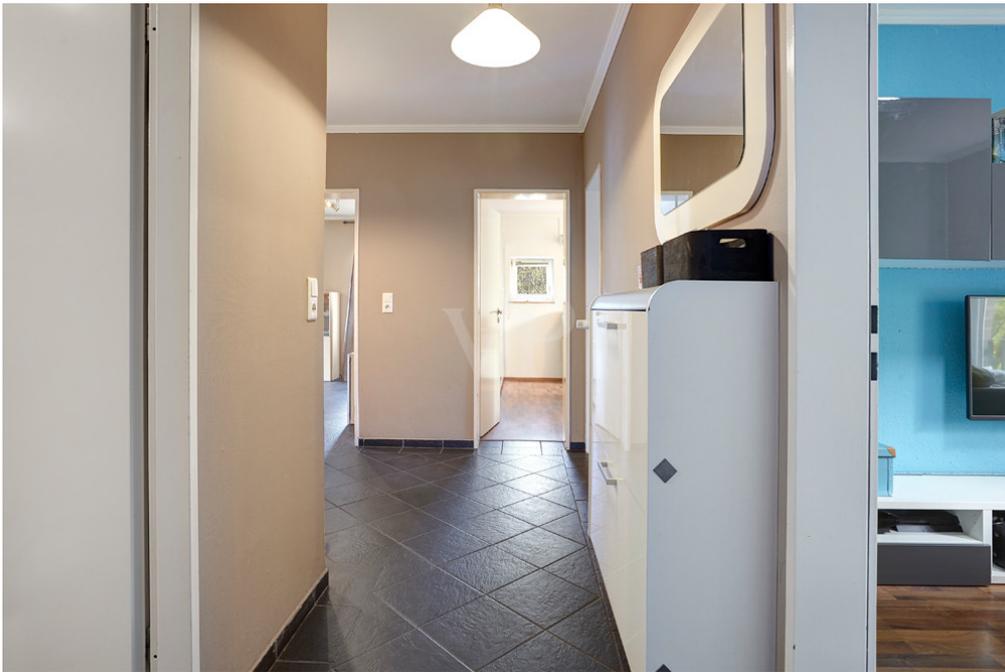
Objektnummer: 23252021 - 22143 Hamburg / Rahlstedt – Rahlstedt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                            |
|----------------------------|----------------|-------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis          | Verbrauchsausweis          |
| Wesentlicher Energieträger | GAS            | Endenergieverbrauch     | 97.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 10.01.2029     | Energie-Effizienzklasse | C                          |
| Befuerung                  | Gas            |                         |                            |

Objektnummer: 23252021 - 22143 Hamburg / Rahlstedt – Rahlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23252021 - 22143 Hamburg / Rahlstedt – Rahlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23252021 - 22143 Hamburg / Rahlstedt – Rahlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23252021 - 22143 Hamburg / Rahlstedt – Rahlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23252021 - 22143 Hamburg / Rahlstedt – Rahlstedt

## Die Immobilie



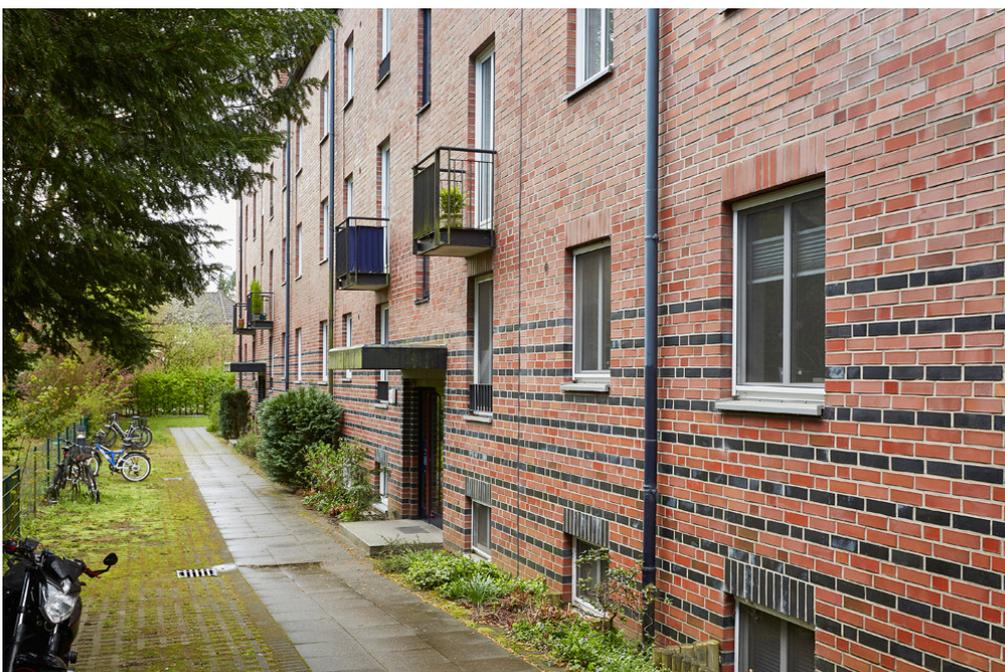
Objektnummer: 23252021 - 22143 Hamburg / Rahlstedt – Rahlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23252021 - 22143 Hamburg / Rahlstedt – Rahlstedt

## Die Immobilie



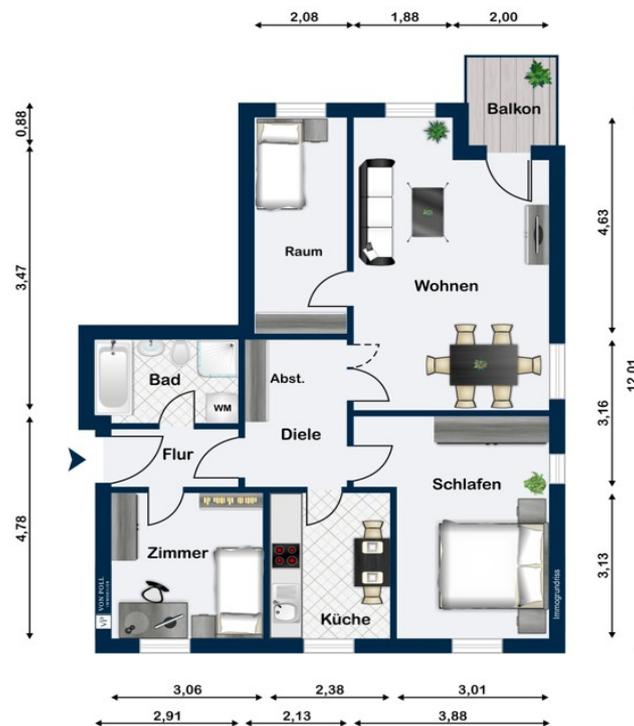
Objektnummer: 23252021 - 22143 Hamburg / Rahlstedt – Rahlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23252021 - 22143 Hamburg / Rahlstedt – Rahlstedt

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23252021 - 22143 Hamburg / Rahlstedt – Rahlstedt

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 82,2 m<sup>2</sup>. Diese befindet sich in einem in 1989 fertiggestellten Haus und bietet dank ihrer geschickten Raumaufteilung genügend Platz für eine kleine Familie oder Paare. Die Wohnung verteilt sich auf insgesamt vier Zimmer, drei davon als Schlafzimmer nutzbar. Alle Zimmer sind hell und freundlich gestaltet und bieten ausreichend Platz für Ihre persönlichen Gegenstände. Das Badezimmer ist modern mit einer Badewanne ausgestattet. Die Wohnung verfügt über einen Süd-West Balkon. Von hier aus können Sie die Sonne genießen und den Tag ausklingen lassen. Der Balkon ist durch eine große Fensterfront mit dem Wohnraum verbunden und verleiht der Wohnung ein helles und freundliches Ambiente. Ein weiteres Plus dieser Wohnung ist der Außenparkplatz, der direkt vor dem Haus zur Verfügung steht. Hier haben Sie somit jederzeit eine Parkmöglichkeit für Ihr Fahrzeug. Zusätzlich gehören zu der Wohnung zwei Kellerräume. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde stets instand gehalten. Kleinere Renovierungen sind jedoch notwendig. So befindet sich das Haus in einem guten baulichen Zustand und ist in einem guten Pflegezustand. Insgesamt bietet diese Wohnung somit ein gemütliches und komfortables Zuhause in einer ruhigen Lage.

Objektnummer: 23252021 - 22143 Hamburg / Rahlstedt – Rahlstedt

## Alles zum Standort

Die hier angebotene Eigentumswohnung befindet sich im grünen und familienfreundlichen Stadtteil Alt-Rahlstedt. Alte Villen, Einfamilienhäuser, moderne Wohnungen und die weitläufigen Grünflächen sorgen für den besonderen Charme des Stadtteils. Ausgedehnte Spaziergänge sowie entspannte Fahrradtouren sind im nahegelegenen Naturschutzgebiet, dem Rahlstedter Gehölz, möglich. Im Ortskern, mit seiner großen Fußgängerzone, befinden sich sämtliche Dienstleister wie Ärzte, Friseure sowie Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Zahlreiche Sportclubs, das Hallenbad und Freizeitaktivitäten gestalten das Leben abwechslungsreich und spannend. Zweimal wöchentlich findet hier der Wochenmarkt statt. Einmal in der Woche gibt es zusätzlich einen Bio-Wochenmarkt. Diverse Kindergärten und Schulformen sind fußläufig oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Die gute Infrastruktur bietet Ihnen eine schnelle Verbindung mit der Regionalbahn zur Hamburger Innenstadt in nur ca. 17 Minuten. Die umliegenden Stadtteile können ebenso in nur wenigen Minuten mit dem Bus erreicht werden. Die gute Anbindung an die Autobahn (A1 und A24) bringt Sie schnell ins Hamburger Umland. Rahlstedt und speziell Alt-Rahlstedt ist immer mehr im Fokus vieler Paare und Familien, da hier entspanntes Wohnen im Grünen mit ebenfalls guter Verkehrsanbindung gegeben ist - ein Stadtteil mit sichtbarem Wertzuwachs!

Objektnummer: 23252021 - 22143 Hamburg / Rahlstedt – Rahlstedt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.1.2029. Endenergieverbrauch beträgt 97.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23252021 - 22143 Hamburg / Rahlstedt – Rahlstedt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marcel Karstens

---

Amtsstraße 20 Hamburg – Wandsbek  
E-Mail: [hamburg.wandsbek@von-poll.com](mailto:hamburg.wandsbek@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)