Hamburg – Rahlstedt

Charmantes Haus mit großem Garten und viel Potenzial

Objektnummer: 23252036-1

KAUFPREIS: 579.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 141,35 m² • **ZIMMER:** 5.5 • **GRUNDSTÜCK:** 1.008 m²

Objektnummer: 23252036-1 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

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

Objektnummer: 23252036-1 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Auf einen Blick

Objektnummer	23252036-1
Wohnfläche	ca. 141,35 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	3.5
Badezimmer	2
Baujahr	1903
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	579.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 51 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23252036-1 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	07.11.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	258.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H

Objektnummer: 23252036-1 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

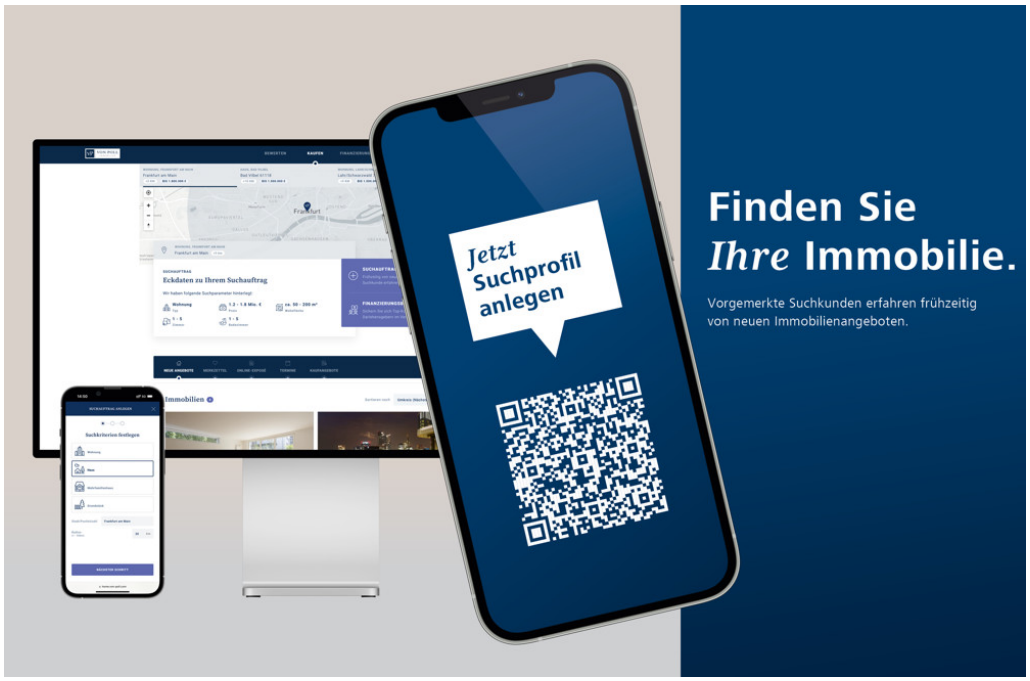
Die Immobilie

Objektnummer: 23252036-1 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 23252036-1 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 23252036-1 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 23252036-1 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 23252036-1 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 23252036-1 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 23252036-1 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

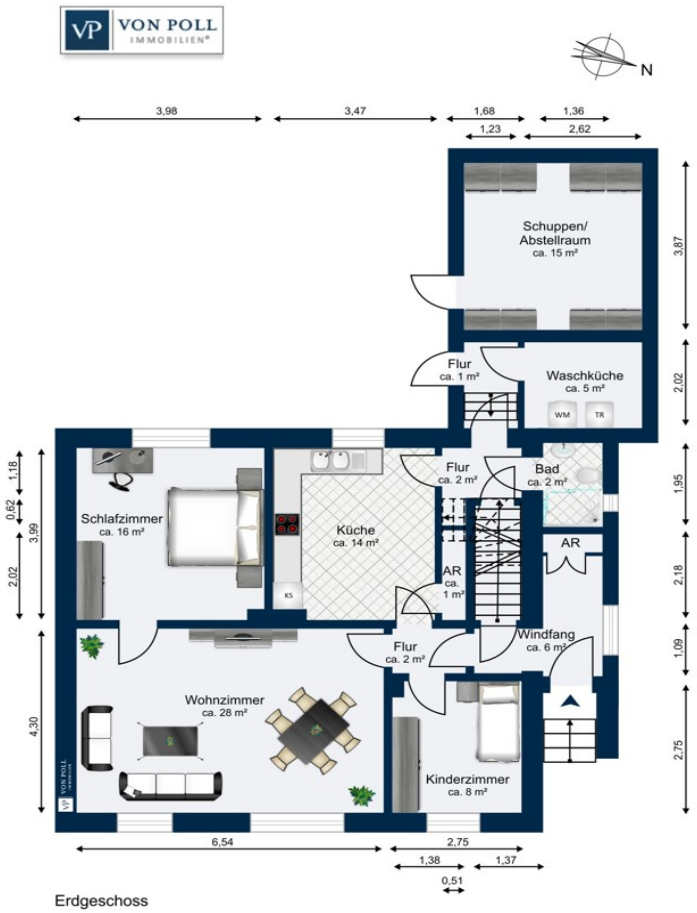
Die Immobilie

Objektnummer: 23252036-1 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

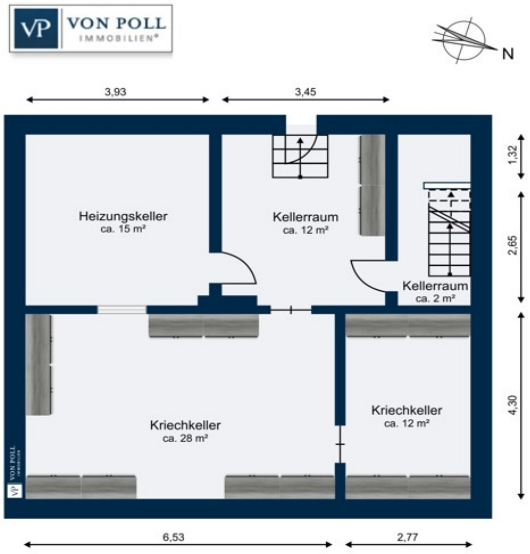
Die Immobilie

Objektnummer: 23252036-1 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Grundrisse



Obergeschoss



Kellergeschoss

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: 23252036-1 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen dieses charmante Einfamilienhaus in sanierungsbedürftigem Zustand präsentieren zu dürfen. Das Haus bietet viel Potenzial und wartet nur auf Ihre persönliche Note, um sich in ein wahres Juwel zu verwandeln. Die Wohnfläche beträgt ca. 141 m² und bietet damit genügend Platz für eine Familie. Das Grundstück umfasst eine großzügige Fläche von etwa 1.008 m² und bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus verfügt über insgesamt 5,5 Zimmer, darunter 3,5 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Die Raumaufteilung ist gut durchdacht und bietet genügend Platz für die ganze Familie. Besonders für diese Immobilie sprechen die charmanten Kassettentüren und die hohen Decken. Ein Highlight ist der perfekt ausgerichtete Garten, der mit seinem kleinen Wald zum Entspannen, Toben und Grillen einlädt. Die Immobilie wird mittels einer Gaszentralheizung beheizt, die für wohlige Wärme in den kalten Monaten sorgt. Außerdem gibt es viele Möglichkeiten zur Renovierung und Modernisierung, um das Haus Ihren individuellen Vorstellungen anzupassen. Mit etwas handwerklichem Geschick und Kreativität können Sie hier Ihr persönliches Traumhaus schaffen. Das Haus ist ideal für alle, die auf der Suche nach einem Bauprojekt mit viel Potenzial sind. Als Familie finden Sie hier eine solide Basis für Ihre Zukunftspläne. Die Lage verspricht ein angenehmes Wohnumfeld und eine gute Infrastruktur. Überzeugen Sie sich selbst von diesem Angebot und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Gerne stehen wir Ihnen dabei zur Verfügung, um Ihnen weitere Informationen zu geben und Ihnen alle Möglichkeiten aufzuzeigen, die diese Immobilie bietet. Zögern Sie nicht, uns für weitere Fragen zu kontaktieren.

Objektnummer: 23252036-1 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Alles zum Standort

Das hier angebotene Haus 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 und an die Ostsee. 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: 23252036-1 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 258.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 23252036-1 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marcel Karstens

Amtsstraße 20 Hamburg – Wandsbek
E-Mail: hamburg.wandsbek@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com