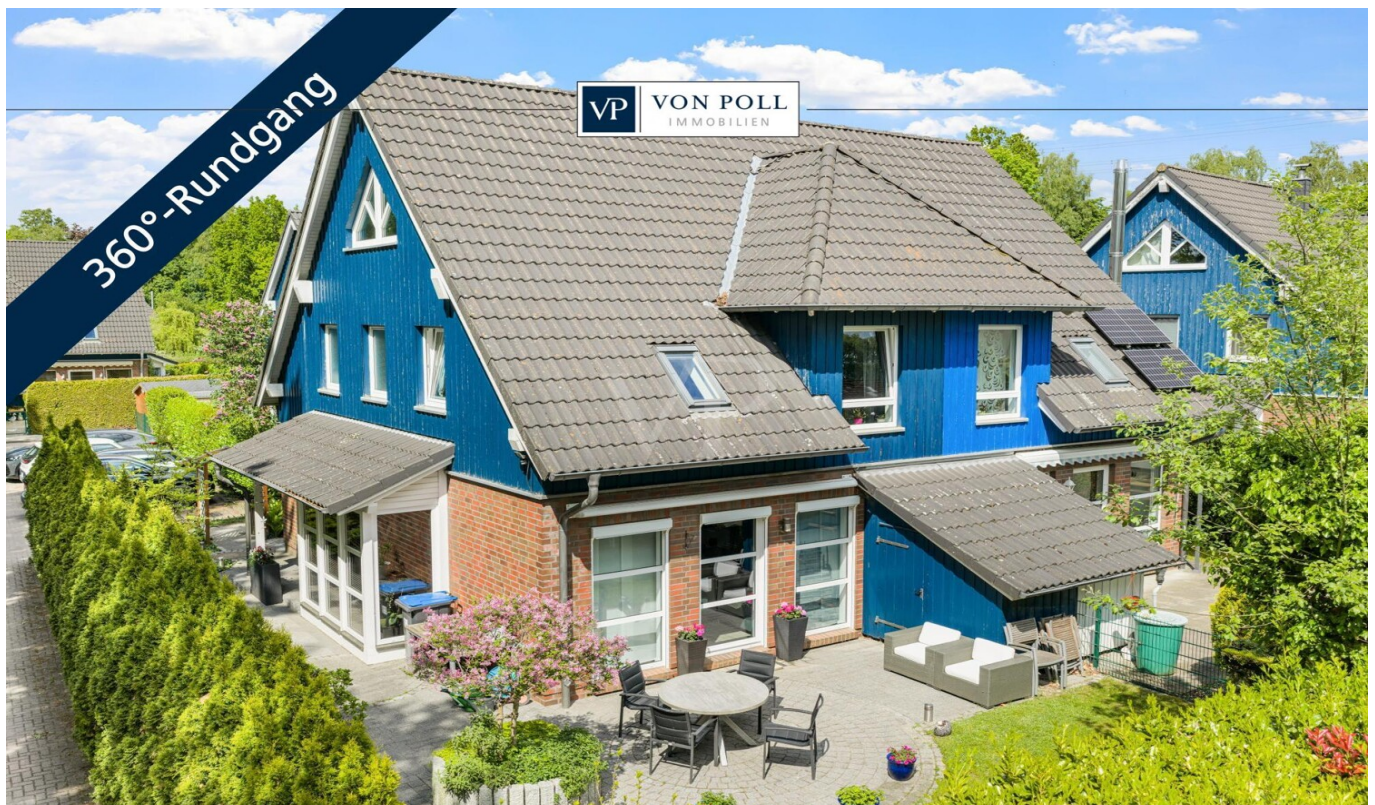


Hamburg - Rahlstedt

# Lichtdurchflutete Doppelhaushälfte mit moderner Küche und Gartenglück

Objektnummer: 26252010



KAUFPREIS: 659.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 259 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26252010 - 22143 Hamburg - Rahlstedt**

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

Objektnummer: 26252010 - 22143 Hamburg - Rahlstedt

## Auf einen Blick

Objektnummer	26252010	Kaufpreis	659.000 EUR
Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	2001		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 26252010 - 22143 Hamburg - Rahlstedt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	69.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.05.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 26252010 - 22143 Hamburg - Rahlstedt

## Die Immobilie




Objektnummer: 26252010 - 22143 Hamburg - Rahlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26252010 - 22143 Hamburg - Rahlstedt

## Die Immobilie



**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



Objektnummer: 26252010 - 22143 Hamburg - Rahlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26252010 - 22143 Hamburg - Rahlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26252010 - 22143 Hamburg - Rahlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26252010 - 22143 Hamburg - Rahlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26252010 - 22143 Hamburg - Rahlstedt

## Die Immobilie



**Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?**

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere Online-Immobilienbewertung unter [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com) und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.

Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.



Objektnummer: 26252010 - 22143 Hamburg - Rahlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26252010 - 22143 Hamburg - Rahlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26252010 - 22143 Hamburg - Rahlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26252010 - 22143 Hamburg - Rahlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26252010 - 22143 Hamburg - Rahlstedt

## Die Immobilie



Katharina Vogler-Reimers

Diplom-Kauffrau  
Selbstständige Immobilienberaterin

**T: 040 - 27 14 27 80**

katharina.vogler-reimers@von-poll.com

*www.von-poll.com*



Objektnummer: 26252010 - 22143 Hamburg - Rahlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26252010 - 22143 Hamburg - Rahlstedt

## Die Immobilie



### WIR SIND FÜR SIE DA

#### WIR BIETEN IHNEN:

- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Hypothekenzertifikat
- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus über 500 Darlehensgebern
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen von bis zu 60 Monaten im Voraus
  - Ein kostenloses Fördergutachten aus über 6.000 Möglichkeiten
- Eine Überprüfung Ihrer bestehenden Finanzierung nach DIN Standard 77230

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

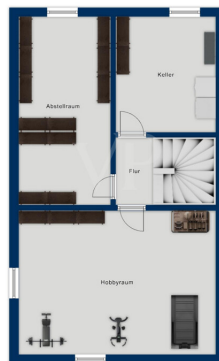
IHR ANSPRECHPARTNER:  
**SEBASTIAN PLASS**  
Baufinanzierungsspezialist

M.: 0162 - 406 40 17  
sebastian.plass@vp-finance.de

In freier Handelsvertretung für die FP Finance Hamburg GmbH & Co. KG

Objektnummer: 26252010 - 22143 Hamburg - Rahlstedt

## Grundrisse





www.von-poll.com



www.von-poll.com

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: 26252010 - 22143 Hamburg - Rahlstedt**

## Ein erster Eindruck

Dieses ansprechende Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von ca. 259 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz und eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Besonders hervorzuheben ist der nicht einsehbare Garten, der Privatsphäre im Freien gewährleistet und Raum für Erholung sowie geselliges Beisammensein bietet.

Errichtet wurde die Immobilie im Jahr 2001 und befindet in einem sehr gepflegten Zustand. Durch kontinuierliche Pflege und regelmäßige Modernisierungen überzeugt das Haus sowohl optisch als auch funktional. Die klare Raumaufteilung umfasst insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, die vielfältig genutzt werden können – sei es als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Zwei moderne Badezimmer und ein zusätzliches Gäste-WC sorgen dafür, dass auch bei einer größeren Familie oder Besuch ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung stehen.

Ein besonders attraktives Ausstattungsmerkmal ist die neue Küche, die mit modernen Geräten und hochwertigen Materialien gestaltet wurde. Sie bietet nicht nur ausreichend Platz für kulinarische Vorlieben, sondern integriert sich gleichzeitig harmonisch in das Wohnkonzept des Hauses. Zudem wurde das Bad en suite im Jahr 2025 und das Duschbad im Jahr 2016 vollständig renoviert und präsentieren sich auf dem aktuellen Stand zeitgemäßer Wohnansprüche. Die beiden Bäder sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Die Immobilie ist mit elektrischen Außenjalousien ausgestattet, die individuell steuerbar sind und optimalen Sicht- sowie Sonnenschutz bieten. Eine elektrische Markise erweitert den Wohnkomfort im Außenbereich und schafft auf der Terrasse einen geschützten Platz, an dem Sie auch heiße Tage entspannt genießen können.

Die gehobene Ausstattungsqualität ist in allen Bereichen des Hauses spürbar. In Verbindung mit dem sehr gepflegten Zustand entsteht eine Wohnatmosphäre, die sowohl Komfort als auch langfristige Wertbeständigkeit vermittelt. Eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2024 sorgt ganzjährig für eine angenehme Temperierung aller Räume.

Ein weiteres Plus dieser Doppelhaushälfte stellt der großzügige Keller dar, der viel Stauraum sowie zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bietet – beispielsweise als Hobbyraum, Fitnessbereich oder für individuelle Hobbys und Interessen.

Das Wohnumfeld zeichnet sich durch eine gelungene Kombination aus

**Rückzugsmöglichkeiten und urbaner Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung erreichbar, wodurch sich das Objekt sowohl für Familien als auch für Paare oder Einzelpersonen hervorragend eignet.**

**Die zahlreichen Ausstattungsdetails wie die neue Küche, die frisch renovierten Bäder, die elektrischen Außenjalousien und Markise sowie der nicht einsehbare Garten unterstreichen den hohen Wohnwert dieses Hauses. Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der Qualität und dem Ambiente vor Ort überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.**

**Objektnummer: 26252010 - 22143 Hamburg - Rahlstedt**

## **Ausstattung und Details**

- Stellplatz
- uneinsehbarer Garten
- gepflegter Zustand
- zwei Bäder + ein Gäste-WC
- moderne Küche
- großzügiger Keller
- Fußbodenheizung in den beiden Bädern

**Objektnummer: 26252010 - 22143 Hamburg - Rahlstedt**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich im grünen und familienfreundlichen Stadtteil Rahlstedt. Alte Villen, Einfamilienhäuser, moderne Wohnungen und die weitläufigen Grünflächen sorgen für den besonderen Charme des Stadtteils. Ausgedehnte Spaziergänge sowie entspannte Fahrradtouren sind im unweiten Naturschutzgebiet Höltigbaum möglich.

Im nahegelegenen Ortskern 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.

Diverse Kindergärten und Schulformen sind in fußläufig oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen.

Die gute Infrastruktur bietet Ihnen 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.

**Objektnummer: 26252010 - 22143 Hamburg - Rahlstedt**

## Weitere Informationen

**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: 26252010 - 22143 Hamburg - Rahlstedt**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Marcel Karstens**

---

**Amtsstraße 20, 22143 Hamburg**

**Tel.: +49 40 - 27 14 278 0**

**E-Mail: [hamburg.wandsbek@von-poll.com](mailto:hamburg.wandsbek@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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