

Hamburg - Rahlstedt

# Modernisiertes Einfamilienhaus mit außergewöhnlichem Grundstück und Traumküche

Objektnummer: 25252009



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

**KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127,36 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 999 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25252009 - 22145 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: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

## Auf einen Blick

Objektnummer	25252009	Kaufpreis	649.000 EUR
Wohnfläche	ca. 127,36 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	5.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3.5		
Badezimmer	1		
Baujahr	1950		
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 71 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	355.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.10.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuernng	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

## Die Immobilie



**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

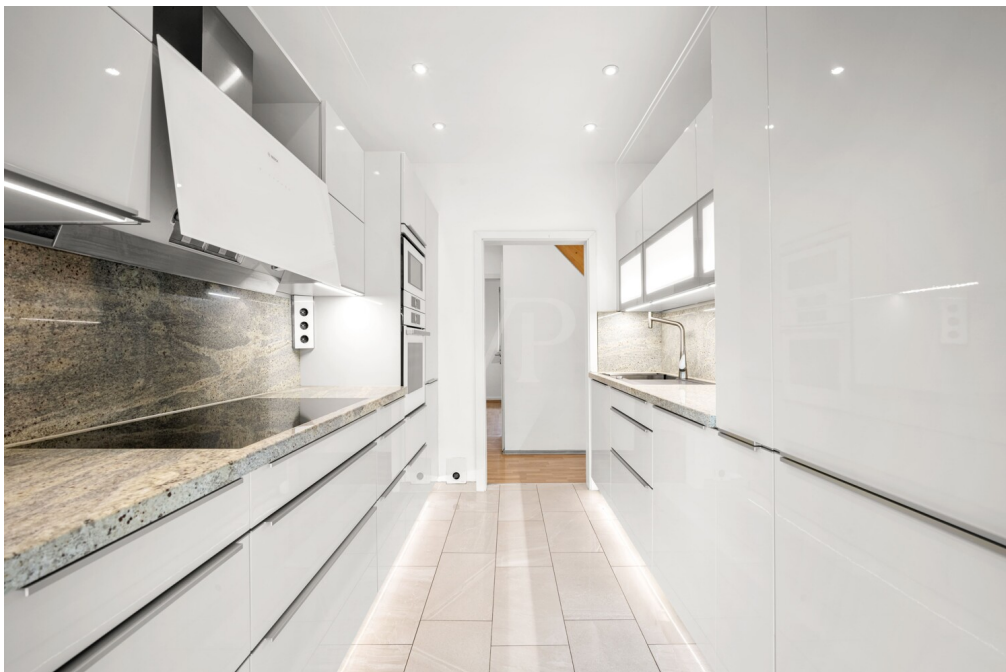
Objektnummer: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25252009 - 22145 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: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25252009 - 22145 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: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25252009 - 22145 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

**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

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 25252009 - 22145 Hamburg - 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: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt**

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer besonderen Gelegenheit: Dieses 1950 erbaute, freistehende Einfamilienhaus bietet Ihnen auf ca. 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einer Nutzfläche von ca. 71m<sup>2</sup> und einem Grundstück von etwa 999 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für vielfältige Lebenskonzepte. Die vorhandene Einliegerwohnung ermöglicht zusätzlich diverse Nutzungsmöglichkeiten: Ob Vermietung, Büro oder Mehrgenerationswohnen - alles ist hier möglich. Die Immobilie vereint zeitgemäße Modernisierungen, traditionelle Architektur sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und erfüllt damit diverse Ansprüche. Das Grundstück liegt in einer ruhigen 30er Zone und ist durch seine zusätzliche Bebaubarkeit außergewöhnlich.

Das Haus verfügt über insgesamt 5,5 Zimmer, darunter 3,5 Schlafzimmer, die flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder Mehrgenerationenlösungen eröffnen. Der Grundriss überzeugt durch eine klare Raumaufteilung: Vom Eingangsflur abgehend gelangen Sie in das große helle Wohnzimmer mit einem Kamin, einem Arbeitszimmer/Schlafzimmer, dem Bad und der Küche. Von der Küche aus haben Sie den direkten Zugang zum angebauten beeindruckenden Wintergarten. Der hochwertige Markenwintergarten aus Aluminium wurde 2016 ergänzt und geht nahtlos in die großzügige Terrasse über. Hier genießen Sie zu jeder Jahreszeit lichtdurchflutete Stunden und haben viel Raum für entspannte Momente oder gesellige Treffen im Freien.

Die Küche, 2019 hochwertig erneuert, ist nicht nur ein funktionaler Mittelpunkt, sondern lässt mit ihrer hochwertigen Ausstattung keine Wünsche offen. Durchdachtes Design und hochwertige Materialien schaffen den idealen Ort für gemeinsames Kochen und Genießen. Die Einbauküche bietet ausreichend Stauraum, moderne Elektrogeräte und einen praktischen Zuschnitt, der den Alltag erleichtert.

Das barrierefreie Badezimmer wurde 2019 umfassend erneuert und präsentiert sich heute stilvoll und modern. Es bietet viel Platz sowie angenehmen Komfort. Im Badezimmer, der Küche und im Wintergarten ist zusätzlich noch eine Fußbodenheizung vorhanden.

Neben den Hauptwohnräumen stehen Ihnen im Untergeschoss weitere Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung: Teile des Kellers sind als Einliegerwohnung ausgebaut und bieten ein eigenes Badezimmer sowie zwei zusätzliche Zimmer. Diese separat zugängliche Einheit eignet sich optimal zur Vermietung, als Büro, Gäste- oder Kinderbereich.

Zahlreiche Modernisierungen sichern zeitgemäßen Wohnkomfort: Der Brenner in der Heizung wurde 2017 erneuert, die Fenster teils bereits 1991, teils 2021 getauscht. Für umwelt- und kostenbewusstes Wohnen sorgt die Solarthermie-Anlage auf dem Dach, installiert etwa 2011, die zuverlässig warmes Wasser liefert. So sind niedrige Energiekosten bei bester Versorgung gewährleistet.

Die bei der Dichtigkeitsprüfung zu sanierenden Beanstandungen wurden im Dezember 2025 vollständig behoben und sind damit ohne Beanstandung.

Der weitläufige Garten, das große Grundstück und die harmonische Kombination aus ursprünglicher Substanz und aktuellen Ausstattungsmerkmalen machen diese Immobilie besonders vielseitig. Hier finden Sie Platz zur Entfaltung, Privatsphäre und attraktive Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Als besonderes Highlight ist bei dem Grundstück die mögliche Neubebaubarkeit. Die Bebaubarkeit wird im Bebauungsplan Rahlstedt 25 mit WR (reines Wohnen), 0 (offene Bauweise), II (zwei Vollgeschosse, ein Staffelgeschoss) auf einem Baufeld von 20m Breite angegeben. Genaue Möglichkeiten müssen individuell mit dem Bauamt abgestimmt werden.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den vielen Vorzügen dieses Hauses mit hochwertiger Küche, großzügigem Wintergarten, geräumiger Terrasse und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Objektnummer: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt**

## Ausstattung und Details

- sehr hochwertige, moderne Markenküche (2019)
- modernisiertes Badezimmer mit hochwertigem Markendesign (2019)
- Anbau eines hochwertigen Wintergartens der Marke Solarlux (2016)
- Anbau der großen Terrasse mit pflegeleichten WPC-Dielenböden (2019)
- Rollläden im Erdgeschoss und Keller, teilweise auch im Obergeschoss
- blickdichte und wärmeabweisende Plissées im Erdgeschoss und Obergeschoss sowie im Wintergarten
- Erneuerung des Sicherungskastens, inkl. E-Check (2025)
- Solarthermie (ca. 2011)
- Einliegerwohnung (ca. 38 m<sup>2</sup>)
- zwei Garagen, eine davon mit elektrischem Rolltor
- große Parkfläche auf dem Grundstück
- Brenner der Heizung erneuert (2017)
- neue Heizkörper im Obergeschoß und Keller (2021 und teilweise 2014)
- Veluxfenster (2021)
- Kaminofen
- Fußbodenheizung im Badezimmer, Küche + Wintergarten
- Dach: Erneuerung 1989, Dachversiegelung und Dachreinigung 2019
- sämtliche Zimmertüren neu (2021)
- Grundstück für Neubebauung: keine GRZ, keine GFZ, 20m tiefes Baufenster, Wo II ( Bebauungsplan Rahlstedt 25)

**Objektnummer: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt**

## Alles zum Standort

Meiendorf ist der nördlichste Ortsteil des Stadtteils Hamburg-Rahlstedt und grenzt im Norden an den Volksdorfer Wald sowie an die Landesgrenze zu Schleswig-Holstein. Die hier angebotene Immobilie liegt in einer Wohnstraße die hauptsächlich durch Einfamilienhäuser geprägt ist.

Unweit des Standortes befinden sich zahlreiche Geschäfte für den Einkauf der Dinge des täglichen Bedarfs sowie Ärzte verschiedener Fachrichtungen. Kindergärten, alle Schulformen und das beliebte Meiendorfer Gymnasium sind gut zu erreichen. Weitere Angebote befinden sich unter anderem in Volksdorf sowie im AEZ. Zur weiteren Naherholung bieten sich der Volksdorfer Wald mit seinem Kletterpark und verschiedene Naturschutzgebiete, zum Beispiel das Tunneltal, mit ausgedehnten Spazier- und Radfahrwegen an.

Die U-Bahnlinie U1, Station Meiendorfer Weg und Berne, sind mit dem Bus sehr gut zu erreichen, ebenso wie der Bahnhof Rahlstedt. Mit der R10 erreichen Sie vom Bahnhof Rahlstedt den Hamburger Hauptbahnhof in etwa 15 Minuten. Die Fahrzeit in die Hamburger Innenstadt beträgt mit dem Auto ca. 30 Minuten.

**Objektnummer: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 355.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25252009 - 22145 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)