

Hamburg – Rahlstedt

Gepflegtes Reihenmittelhaus mit Wintergarten, gleich einzugsbereit, ruhige Lage - Rahlstedt

Objektnummer: 25252006

360°-Rundgang



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126,66 m² • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 154 m²

Objektnummer: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

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

Objektnummer: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Auf einen Blick

Objektnummer	25252006
Wohnfläche	ca. 126,66 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2003
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	549.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Fern	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	09.06.2035	Endenergieverbrauch	55.00 kWh/m²a
Befuerung	Fernwärme	Energie-Effizienzklasse	B
		Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie



**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



Objektnummer: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie



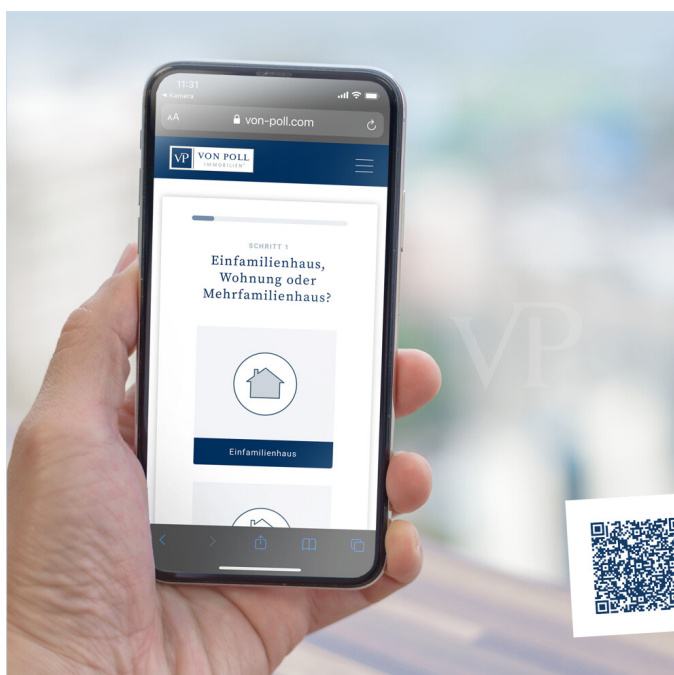
Objektnummer: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 25252006 - 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 und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

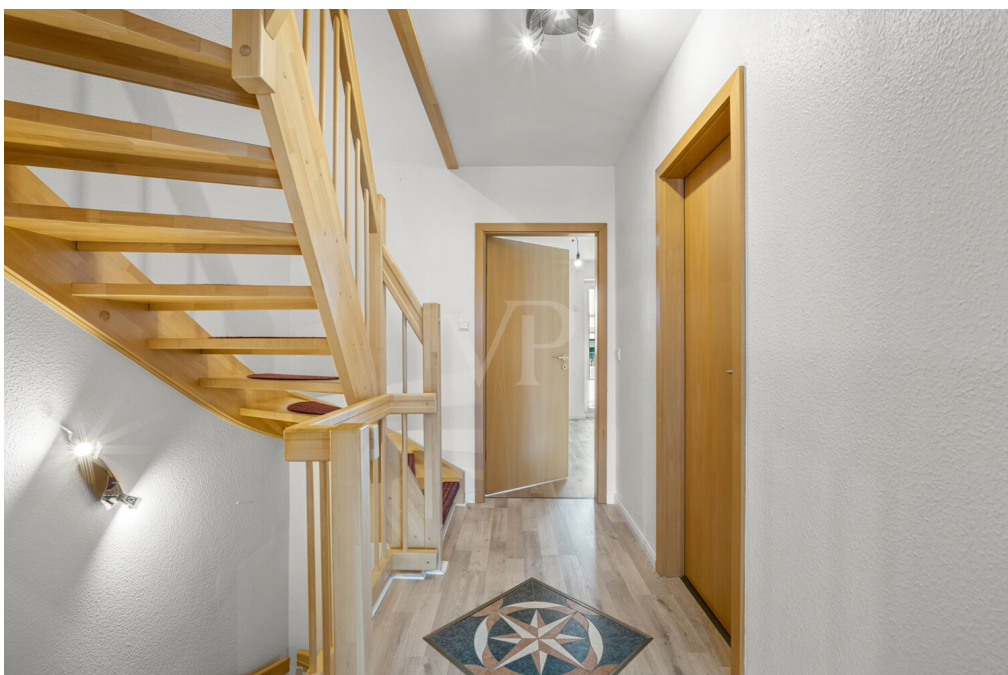
Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.



Hier gelangen Sie direkt
zu unserer Online-
Immobilienbewertung.

Objektnummer: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 25252006 - 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: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie



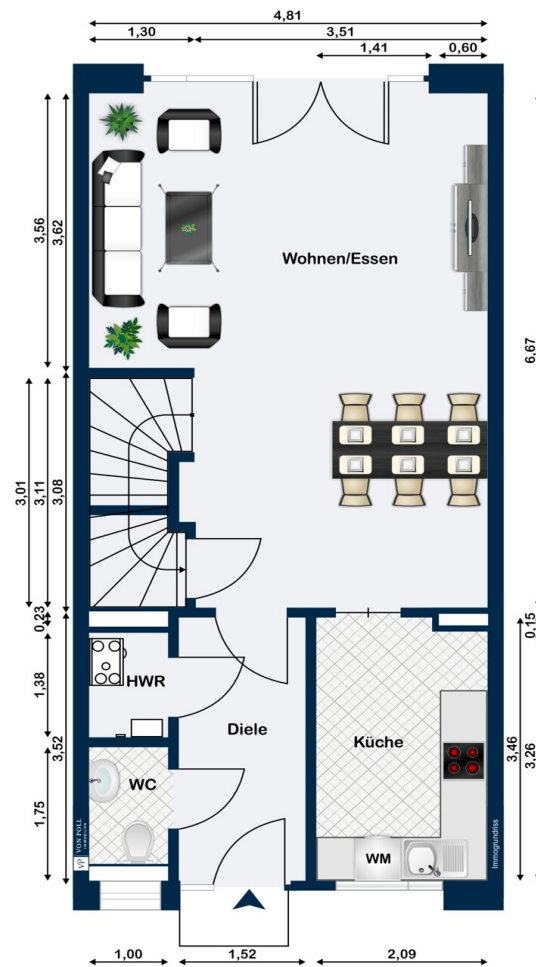
Objektnummer: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

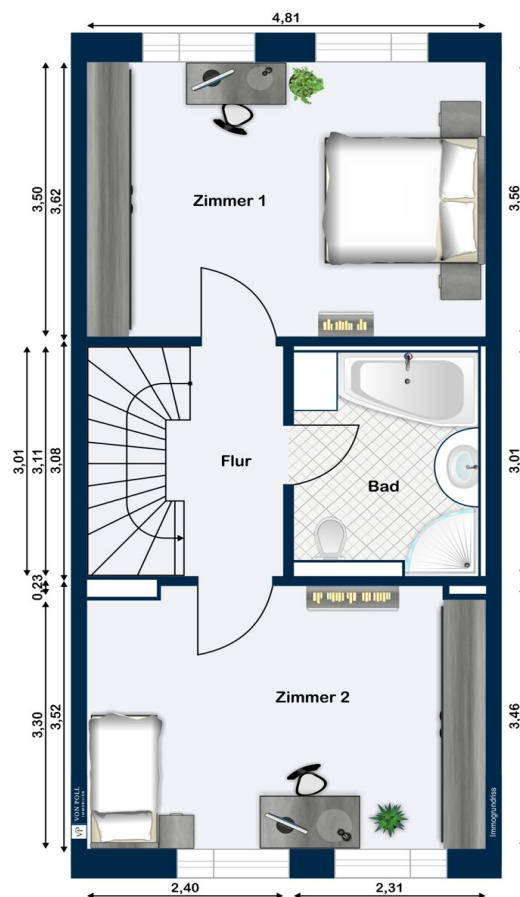
Die Immobilie

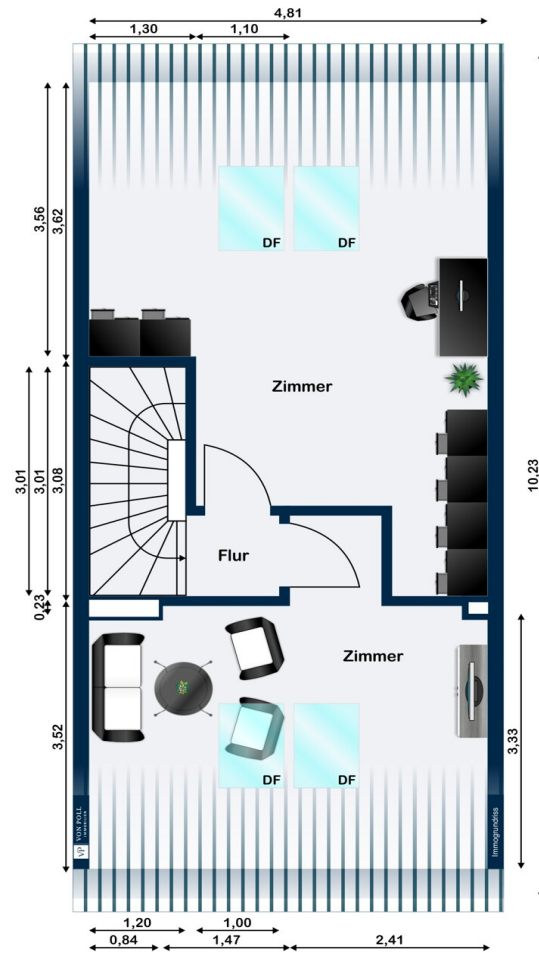


Objektnummer: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

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: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 2003 bietet auf ca. 115 m² Wohnfläche ausreichend Raum für anspruchsvolles Wohnen – ideal für Familien, die modernes Ambiente und durchdachte Ausstattung schätzen. Das Grundstück umfasst ca. 154 m² und überzeugt durch einen klaren Zuschnitt sowie praktische Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr guten Zustand und wurde mit viel Liebe und Fürsorge laufend auf modernen Stand gehalten.

Empfangen werden Sie in dem geräumigen Flur, in dem Sie auch ein modernes Gäste-WC vorfinden.

Das großzügig geschnittene Wohnzimmer, das harmonisch in den Essbereich und die Küche übergeht, bietet Ihnen viele Gestaltungsmöglichkeiten. Die Küche ist mit einer exklusiven Granitarbeitsplatte ausgestattet und verfügt über Markengeräte der renommierten Hersteller Neff und Samsung – optimale Bedingungen für passionierte Hobbyköche. Die sorgfältig verlegten Fliesen von Villeroy & Boch unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard dieser Küche.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in den überdachten Wintergarten, dessen Dach komplett aus Glas besteht. Dieser Bereich lässt sich flexibel nutzen und bei Bedarf vollständig öffnen – so entstehen nahtlose Übergänge zwischen Innen- und Außenraum.

Das Wohngefühl des Hauses wird durch die moderne Lüftung mit Wärmerückgewinnung zusätzlich aufgewertet, die für ein angenehmes Raumklima sowie niedrige Energiekosten sorgt.?

Im Obergeschoss befinden sich zwei geräumige Schlafzimmer, sowie ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer. Hier sorgt eine Fußbodenheizung für behagliche Wärme, während auch im Bad formschöne Fliesen unter anderem von Villeroy & Boch ein elegantes Ambiente schaffen. Das Dachgeschoss beherbergt 1,5 weitere Zimmer, die sich ideal als Arbeitsbereich, Gästezimmer oder Rückzugsort für ältere Kinder eignen.

Das Haus ist einzugsbereit und besticht durch eine Vielzahl weiterer Details, die das Wohnen angenehm und komfortabel gestalten. Ein praktischer Carport schützt Ihr Fahrzeug vor Witterungseinflüssen und bietet zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Insgesamt bietet dieses Reihenmittelhaus eine zeitgemäße Wohnlösung mit durchdachter Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und energieeffizienter Technik.

Die ruhige, familienfreundliche Lage und die unmittelbare Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Naherholungsgebieten runden das Angebot ab. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten, die dieses ansprechende Haus eröffnet. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte oder zur Terminvereinbarung für eine Besichtigung zur Verfügung.

Objektnummer: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Ausstattung und Details

- Lüftung mit Wärmerückgewinnung
- Küchengeräte: Neff und Samsung
- Küchenarbeitsplatte aus Granit (doppelter Stein)
- Fliesen Villeroy & Boch
- aufschiebbarer Wintergarten (inkl. Verschattungsmöglichkeit)
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- Badezimmer + Gäste-WC erneuert
- Kabelanschluss + DSL + Netzwerksteckdose in jedem Zimmer

Objektnummer: 25252006 - 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 Höltingbaum 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: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 55.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25252006 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com