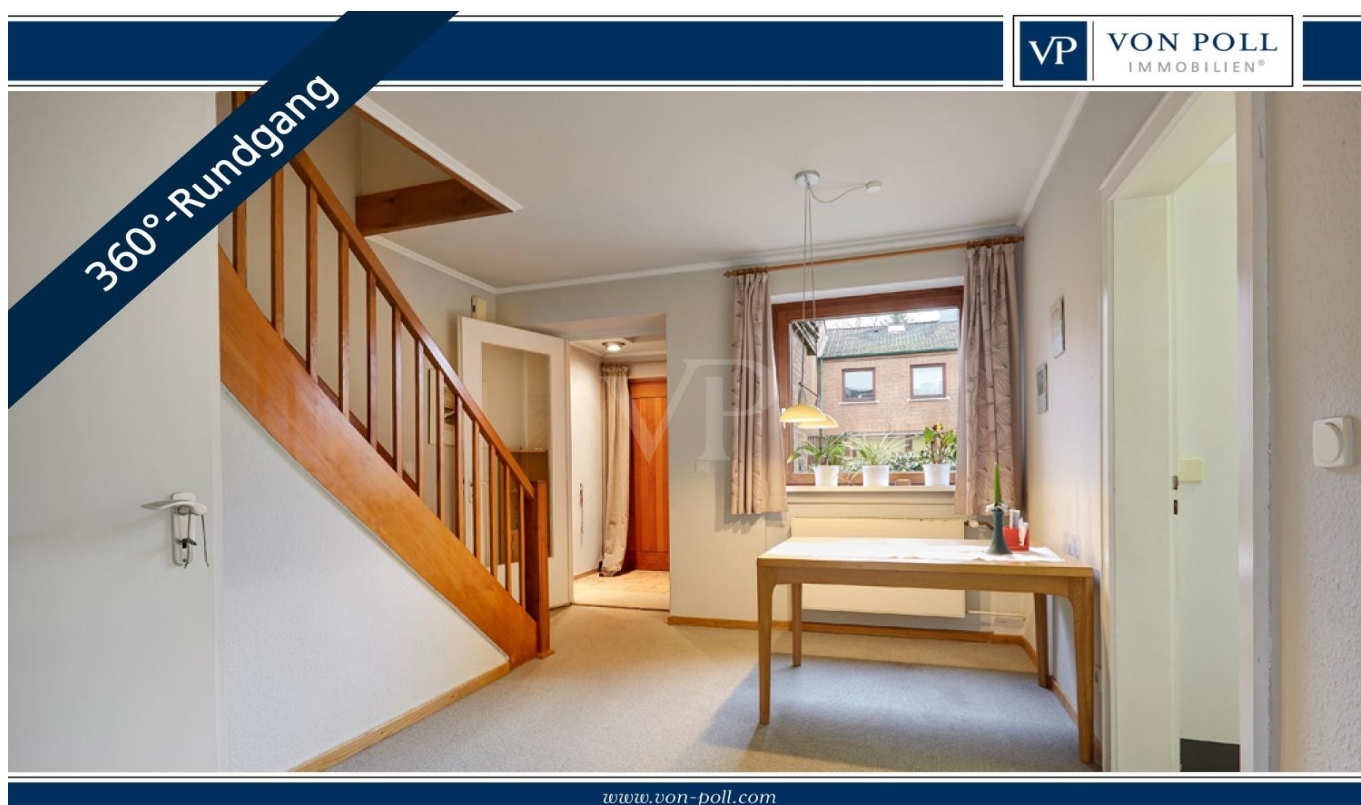


Hamburg – Rahlstedt

Attraktives Reihenhauses mit viel Potenzial für alle!

Property ID: 24252001



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 88,84 m² • ROOMS: 3.5 • LAND AREA: 148 m²

Property ID: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

At a glance

Property ID	24252001
Living Space	ca. 88,84 m ²
Available from	According to the arrangement
Rooms	3.5
Bedrooms	2.5
Bathrooms	2
Year of construction	1965
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	349.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

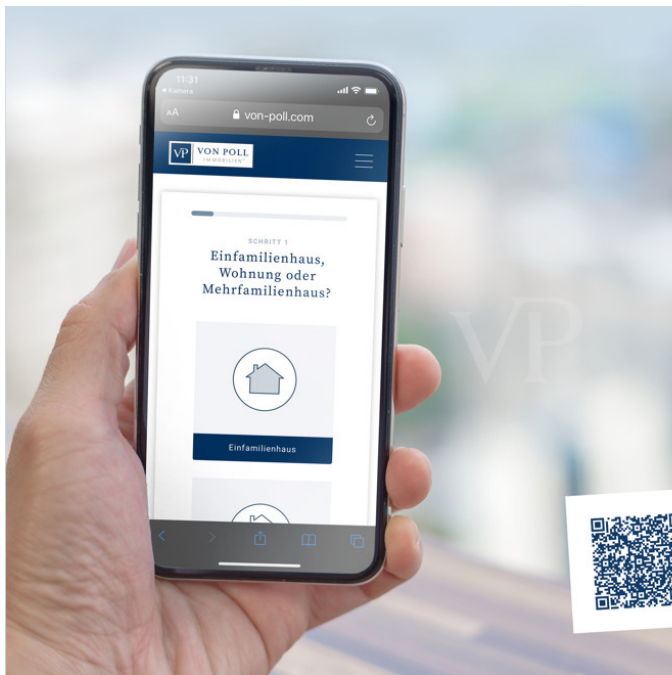
Energy Data

Type of heating	District heating
Energy Source	FERN
Energy certificate valid until	21.02.2034
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	239.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	G

Property ID: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

The property



**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.



Property ID: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

The property



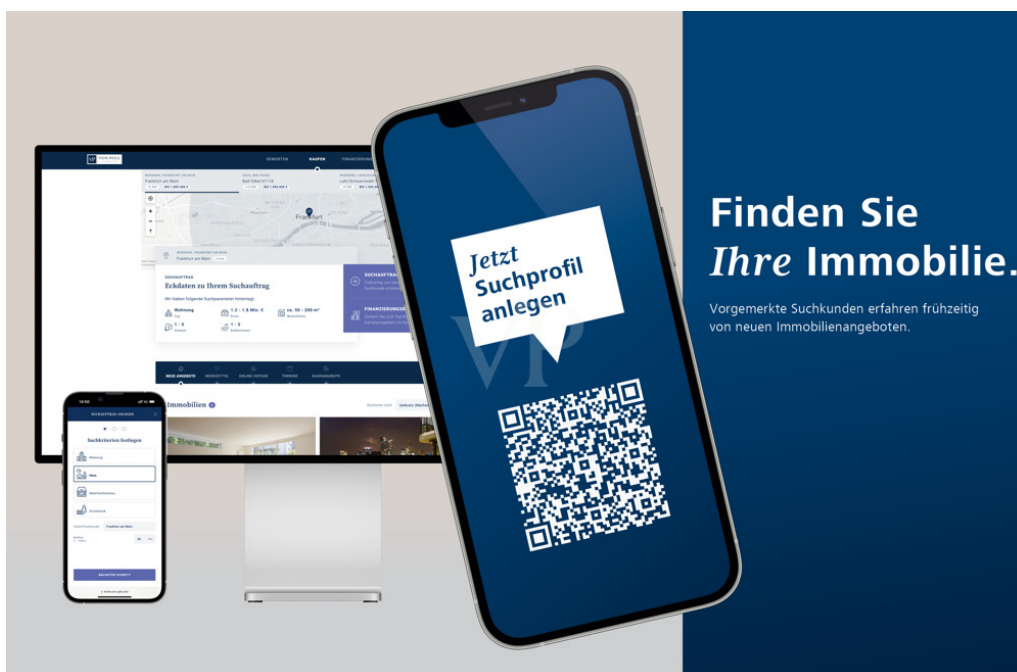
Property ID: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

The property



Property ID: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

The property



**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

Property ID: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

The property



Property ID: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

The property



Property ID: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

The property

VP

VON POLL
FINANCE

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

www.vp-finance.de



Property ID: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

The property



Property ID: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

The property



Property ID: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

The property



Property ID: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

The property



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Hamburg



Höchstnote für

**von Poll Immobilien
Wandsbek**

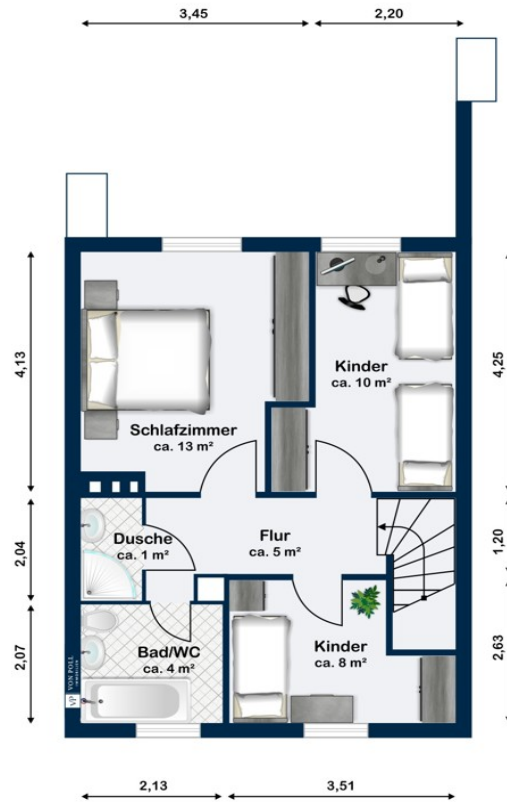
IM TEST: 3.169 Makler

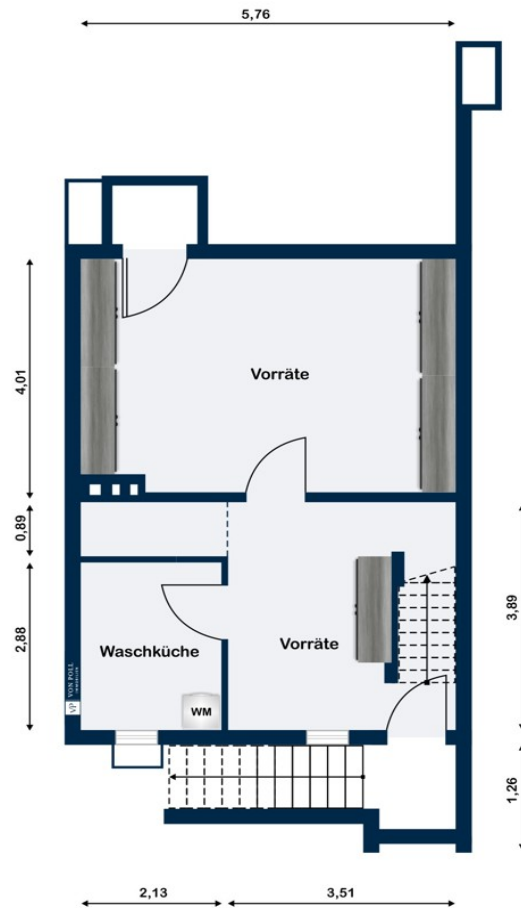
GÜLTIG BIS: 10/24

Property ID: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

A first impression

Zum Verkauf steht ein renovierungsbedürftiges Reihemittelhaus mit einer Wohnfläche von ca. 85.1 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 148 m². Das Haus wurde im Jahr 1965 erbaut. Diese Immobilie verfügt über 3.5 Zimmer, darunter 2.5 Schlafzimmer und 2 Badezimmer plus Gäste WC. Des Weiteren gibt es einen Dachgeschossraum, der als Platzreserve oder Jugendraum genutzt werden kann. Das Haus verfügt auch über eine hübsche Terrasse, von dem aus Sie einen schönen Ausblick auf den Garten genießen können. Das Haus besticht durch seine gute Raumaufteilung und kann dadurch perfekt als Familienheim dienen. Mit einigen Modernisierungsmaßnahmen kann hier ein gemütliches Zuhause geschaffen werden. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist derzeit als einfach einzustufen und bedarf einer Sanierung. Hier können Sie Ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen und das Haus nach Ihren individuellen Wünschen gestalten. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in Hamburg Rahlstedt, am Rande der Natur. Hier haben Sie die Vorzüge einer idyllischen Umgebung und gleichzeitig eine gute Anbindung an die Infrastruktur der Stadt. Besonders hervorzuheben ist der schöne Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Hier können Sie dem Trubel des Alltags entkommen und in einer entspannten Atmosphäre zur Ruhe kommen. Die Heizungsart des Hauses erfolgt über Fernwärme, was für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie mit viel Potential, die aufgrund des Renovierungsbedarfs zu einem attraktiven Preis angeboten wird. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von den zahlreichen Möglichkeiten dieses Hauses zu überzeugen.

Property ID: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

All about the location

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. 12 Minuten. Die umliegenden Stadtteile können ebenso in nur wenigen Minuten mit dem Bus erreicht werden.

Property ID: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 239.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Property ID: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marcel Karstens

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com