

Hamburg – Rahlstedt

Well-maintained terraced house with conservatory, ready to move into, quiet location - Rahlstedt

Property ID: 25252006

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 126,66 m² • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 154 m²

Property ID: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

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

Property ID: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

At a glance

Property ID	25252006
Living Space	ca. 126,66 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4.5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2003
Type of parking	1 x Car port

Purchase Price	549.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Energy Data

Energy Source	Remote	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	09.06.2035	Final energy consumption	55.00 kWh/m²a
Power Source	District heating	Energy efficiency class	B
		Year of construction according to energy certificate	2003

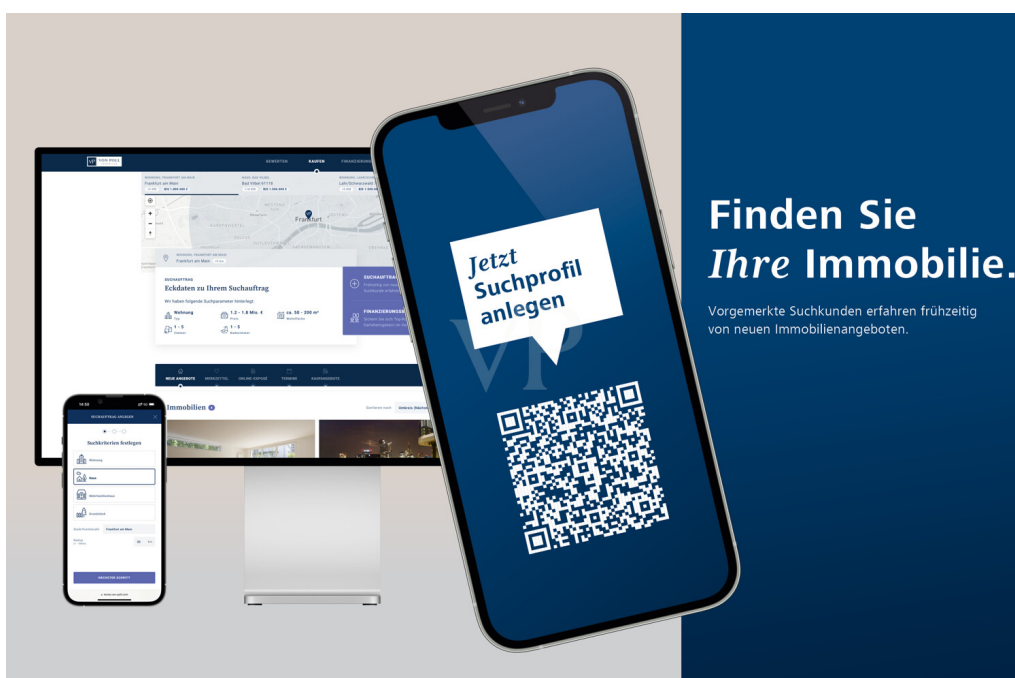
Property ID: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

The property



Property ID: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

The property



**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



Property ID: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

The property



Property ID: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

The property



Property ID: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

The property



A hand holding a smartphone displaying the Von Poll online real estate valuation app interface. The screen shows the Von Poll logo, a menu icon, and a form titled 'SCHRIITT 1' asking 'Einfamilienhaus, Wohnung oder Mehrfamilienhaus?'. There is a house icon and a button labeled 'Einfamilienhaus'. The background is a blurred outdoor scene.

**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.

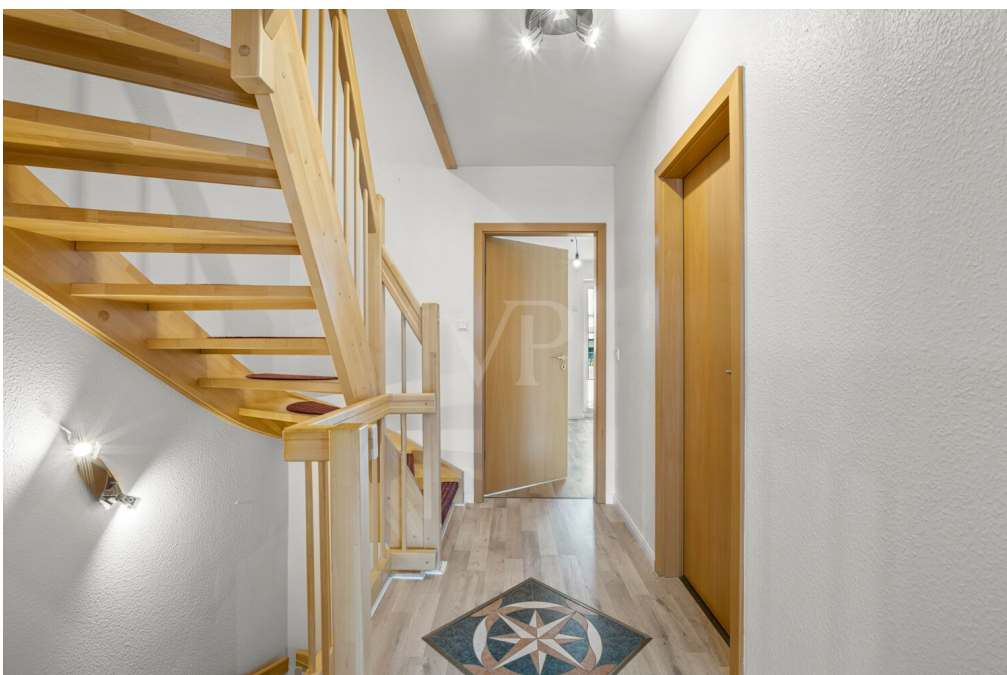
Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.

A square QR code located at the bottom left of the text block, linking to the online real estate valuation service.

Hier gelangen Sie direkt
zu unserer Online-
Immobilienbewertung.

Property ID: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

The property



Property ID: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

The property



Katharina Vogler-Reimers

Diplom-Kauffrau

Selbstständige Immobilienberaterin

T: 040 - 27 14 27 80

katharina.vogler-reimers@von-poll.com

www.von-poll.com



Property ID: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

The property



Property ID: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

The property



Property ID: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

The property



Property ID: 25252006 - 22143 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



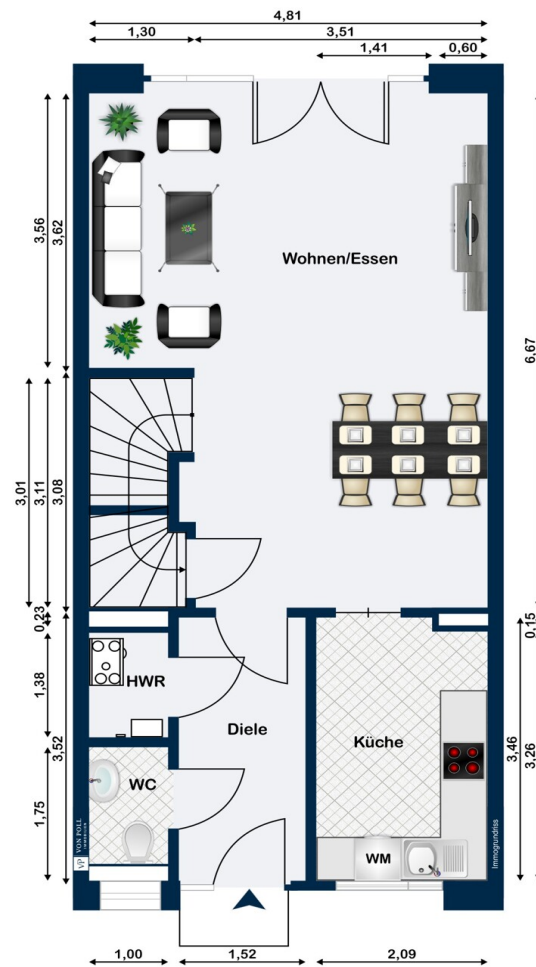
Property ID: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

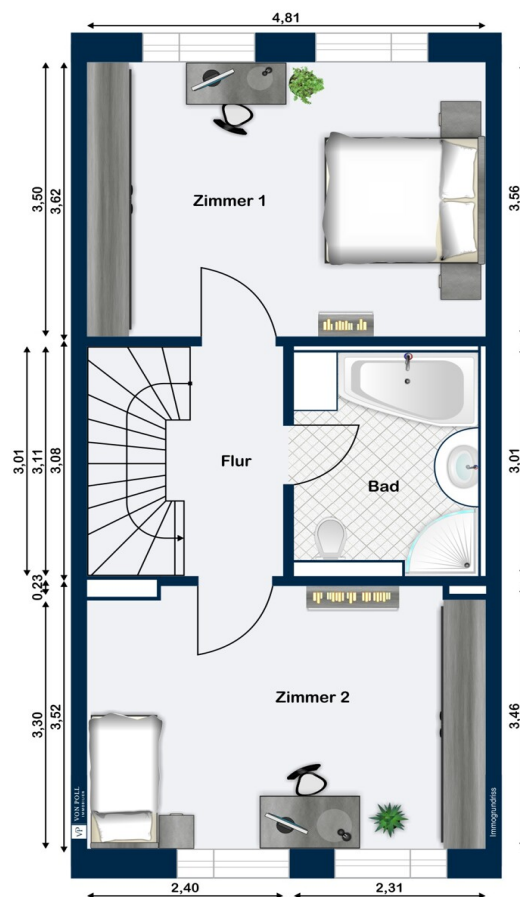
The property

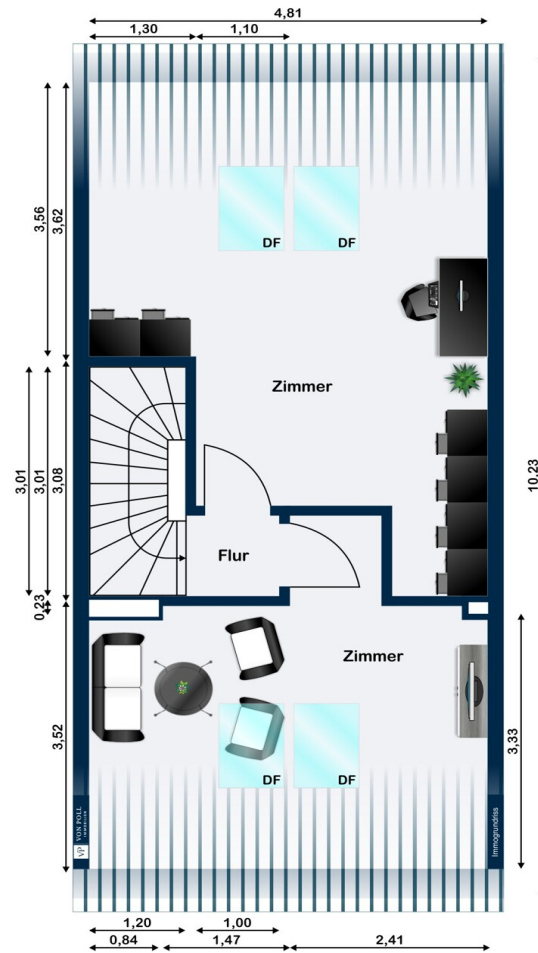


Property ID: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

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: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

A first impression

This well-maintained terraced house, built in 2003, offers approximately 115 m² of living space, providing ample room for sophisticated living – ideal for families who appreciate a modern ambiance and thoughtful features. The plot comprises approximately 154 m² and boasts a well-defined layout and practical layout options. The property is in excellent condition and has been meticulously maintained to modern standards. You are welcomed into the spacious hallway, which also includes a modern guest WC. The generously sized living room, which flows seamlessly into the dining area and kitchen, offers numerous design possibilities. The kitchen features an exclusive granite worktop and brand-name appliances from renowned manufacturers Neff and Samsung – ideal for passionate home cooks. The carefully laid tiles from Villeroy & Boch underscore the high-end standard of this kitchen. From the living room, you can access the covered conservatory, whose roof is entirely made of glass. This space can be used flexibly and, if desired, fully opened – creating seamless transitions between indoor and outdoor living. The modern ventilation system with heat recovery further enhances the living experience in this home, ensuring a pleasant indoor climate and low energy costs. Upstairs, you'll find two spacious bedrooms and a high-quality bathroom. Underfloor heating provides comfortable warmth, while stylish tiles, including some from Villeroy & Boch, create an elegant ambiance in the bathroom. The attic offers 1.5 additional rooms, ideal as a study, guest room, or retreat for older children. The house is move-in ready and boasts a multitude of other features that make living here pleasant and comfortable. A practical carport protects your vehicle from the elements and provides additional parking. Overall, this terraced house offers a contemporary living solution with a well-designed layout, high-quality fixtures and fittings, and energy-efficient technology. The quiet, family-friendly location and the immediate proximity to shops, schools, and recreational areas complete the package. See for yourself the many possibilities this attractive home offers. We are happy to provide you with further information or to arrange an appointment for a viewing.

Property ID: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Details of amenities

- 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

Property ID: 25252006 - 22143 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. 17 Minuten. Die umliegenden Stadtteile können ebenso in nur wenigen Minuten mit dem Bus erreicht werden.

Property ID: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Other information

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.

Property ID: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marcel Karstens

Amtsstraße 20, 22143 Hamburg

Tel.: +49 40 - 27 14 278 0

E-Mail: hamburg.wandsbek@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com