

Hamburg – Rahlstedt

# Modernized detached house with exceptional grounds and dream kitchen

Property ID: 25252009

360°-Rundgang



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

PURCHASE PRICE: 699.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 127,36 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 999 m<sup>2</sup>

Property ID: 25252009 - 22145 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: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## At a glance

Property ID	25252009
Living Space	ca. 127,36 m <sup>2</sup>
Rooms	5.5
Bedrooms	3.5
Bathrooms	1
Year of construction	1950
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	699.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 71 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	355.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	14.10.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1950



Property ID: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## The property



Property ID: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## The property

A promotional graphic for the Von Poll Real Estate website. It features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet, all displaying the website's interface. The smartphone screen shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". The background is a dark blue gradient.

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



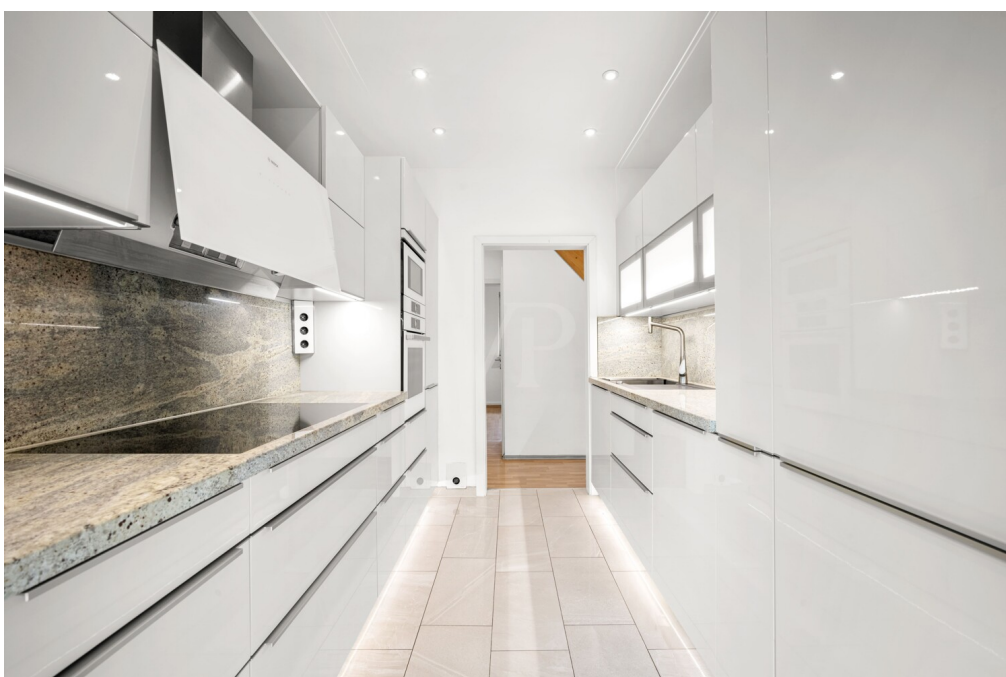
Property ID: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## The property



Property ID: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## The property





Property ID: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## The property



Property ID: 25252009 - 22145 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](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.





Property ID: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## The property



Property ID: 25252009 - 22145 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: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## The property



Property ID: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## The property





Property ID: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## The property



Property ID: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## The property





Property ID: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## The property





Property ID: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## The property



**Property ID: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt**

## The property

VON POLL  
FINANCE

Property ID: 25252009 - 22145 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: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## A first impression

Welcome to a unique opportunity: This detached single-family home, built in 1950, offers approximately 127 m<sup>2</sup> of living space, an additional 71 m<sup>2</sup> of usable space, and a plot of about 999 m<sup>2</sup>, providing ample room for a variety of lifestyles. The existing self-contained apartment offers further possibilities: whether for rental, office use, or multi-generational living – anything is possible here. The property combines contemporary modernizations with traditional architecture and diverse usage options, thus fulfilling a range of needs. Located in a quiet 30 km/h zone, the property is exceptional due to its potential for further development. The house features a total of 5.5 rooms, including 3.5 bedrooms, offering flexible living options for families, couples, or multi-generational living arrangements. The floor plan boasts a clear and well-organized layout: From the entrance hall, you enter the large, bright living room with a fireplace, a study/bedroom, the bathroom, and the kitchen. The kitchen provides direct access to the impressive adjoining conservatory. The high-quality, brand-name aluminum conservatory was added in 2016 and seamlessly transitions into the spacious terrace. Here, you can enjoy light-filled hours in every season and have plenty of room for relaxing moments or social gatherings outdoors. The kitchen, renovated to a high standard in 2019, is not only a functional centerpiece but also leaves nothing to be desired with its premium features. Thoughtful design and high-quality materials create the ideal place for cooking and enjoying meals together. The fitted kitchen offers ample storage space, modern appliances, and a practical layout that simplifies everyday life. The barrier-free bathroom was completely renovated in 2019 and now boasts a stylish and modern design. It offers plenty of space and comfortable amenities. Underfloor heating is also installed in the bathroom, kitchen, and conservatory. In addition to the main living areas, the basement offers further possibilities: part of the cellar has been converted into a self-contained apartment with its own bathroom and two additional rooms. This separately accessible unit is ideal for rental purposes, as an office, guest room, or children's area. Numerous modernizations ensure contemporary living comfort: The heating system's burner was replaced in 2017, and some windows were replaced in 1991 and others in 2021. A solar thermal system on the roof, installed around 2011, provides a reliable supply of hot water, ensuring environmentally and cost-conscious living. This guarantees low energy costs with optimal service. The spacious garden, the large plot of land, and the harmonious combination of original features and modern amenities make this property particularly versatile. Here you will find space to grow, privacy, and attractive opportunities for individual design. A special highlight of the property is its potential for new construction. The development plan Rahlstedt 25 specifies the building possibilities as WR (residential use only), 0 (open construction), II (two full stories, one penthouse level) on a building plot 20m wide. Exact possibilities



must be discussed individually with the building authority. See for yourself the many advantages of this house with its high-quality kitchen, spacious conservatory, roomy terrace and flexible usage options – we look forward to your inquiry!

Property ID: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## Details of amenities

- 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 m²)
- 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)

**Property ID: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt**

## All about the location

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 zur 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.

Property ID: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## Other information

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 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: 25252009 - 22145 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](mailto:hamburg.wandsbek@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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