

Hamburg – Rahlstedt

## 2ZI- Penthouse mit großer Dachterrasse in Rahlstedt!

*Property ID: 26187004*



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

RENT PRICE: 1.125 EUR • LIVING SPACE: ca. 83 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 26187004 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

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

Property ID: 26187004 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

## At a glance

Property ID	26187004
Living Space	ca. 83 m <sup>2</sup>
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1978
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Rent price	1.125 EUR
Additional costs	295 EUR
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 26187004 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	146.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	02.07.2028	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1978

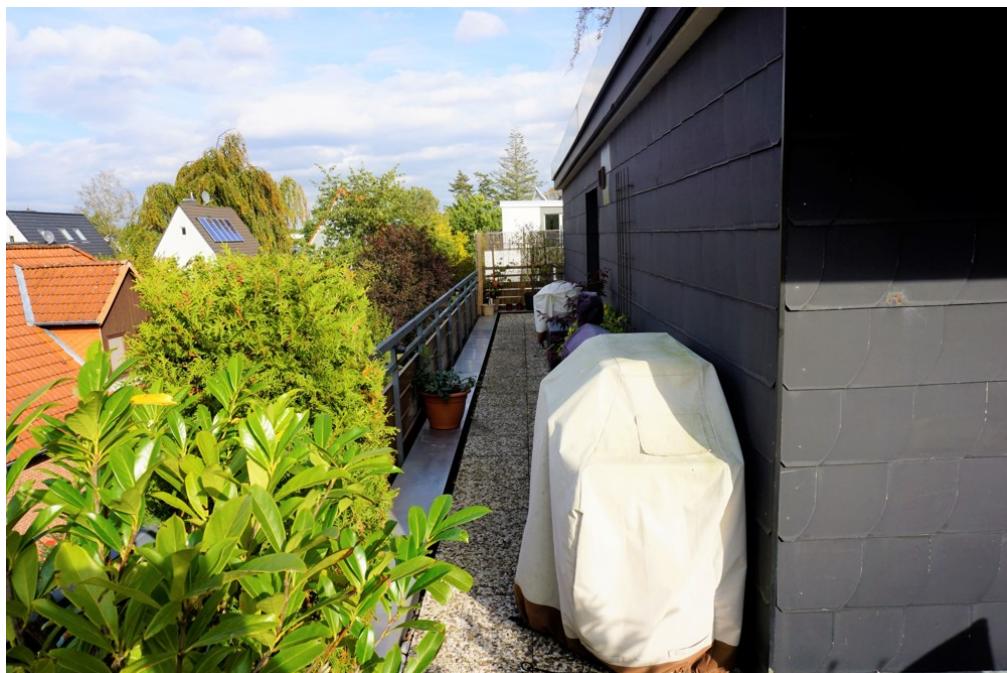
Property ID: 26187004 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

## The property



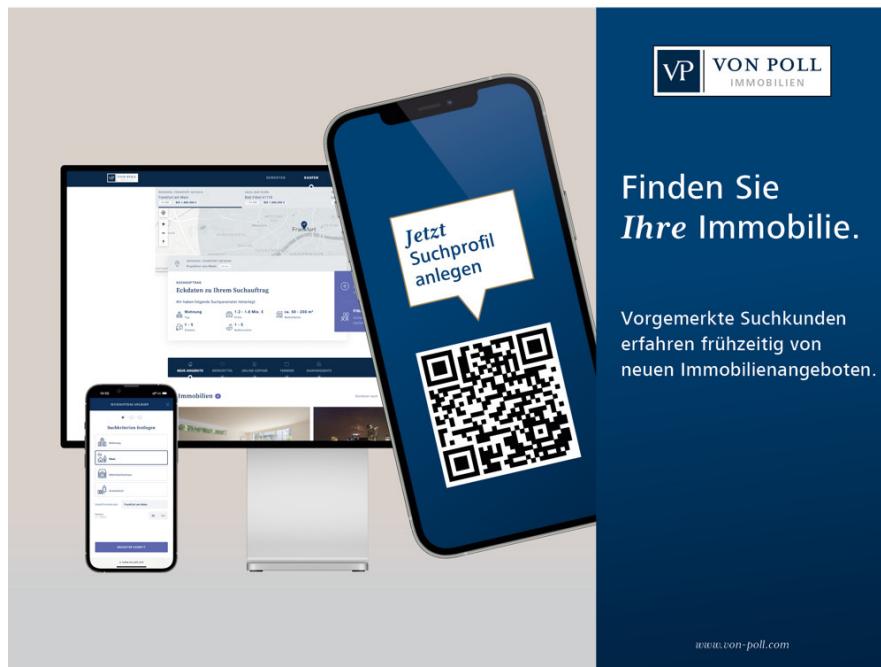
Property ID: 26187004 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

## The property



Property ID: 26187004 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

## The property



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Property ID: 26187004 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

## The property



Property ID: 26187004 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

## The property



Property ID: 26187004 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

## The property

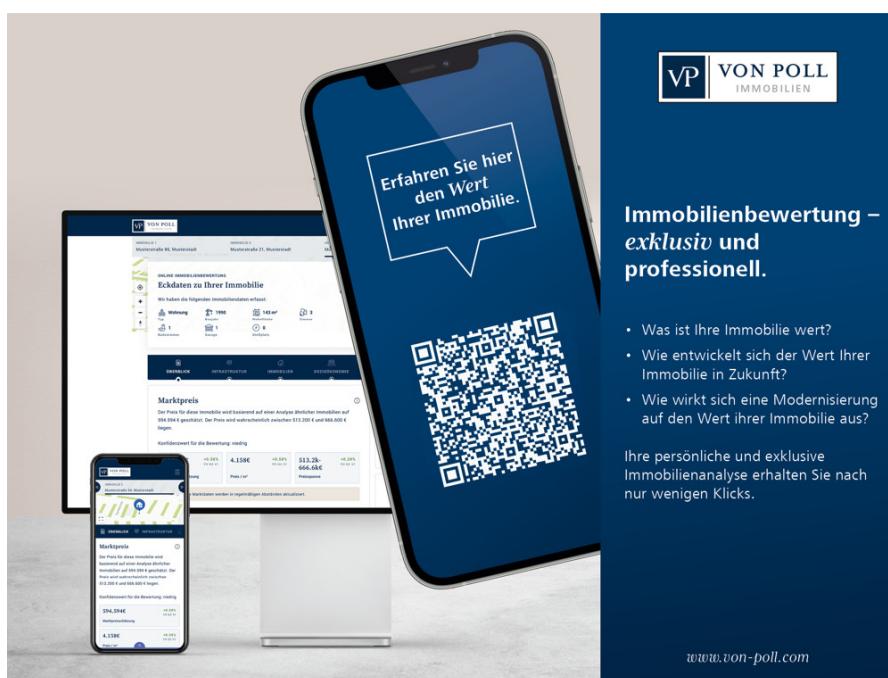


**VP** | VON POLL  
IMMOBILIEN



Carlotta Neuhaus  
Vertriebsassistent  
T: 040 - 41 34 63 30 0  
M.: 0151 - 74 52 78 01  
carlotta.neuhaus@von-poll.com

*www.von-poll.com*



**VP** | VON POLL  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

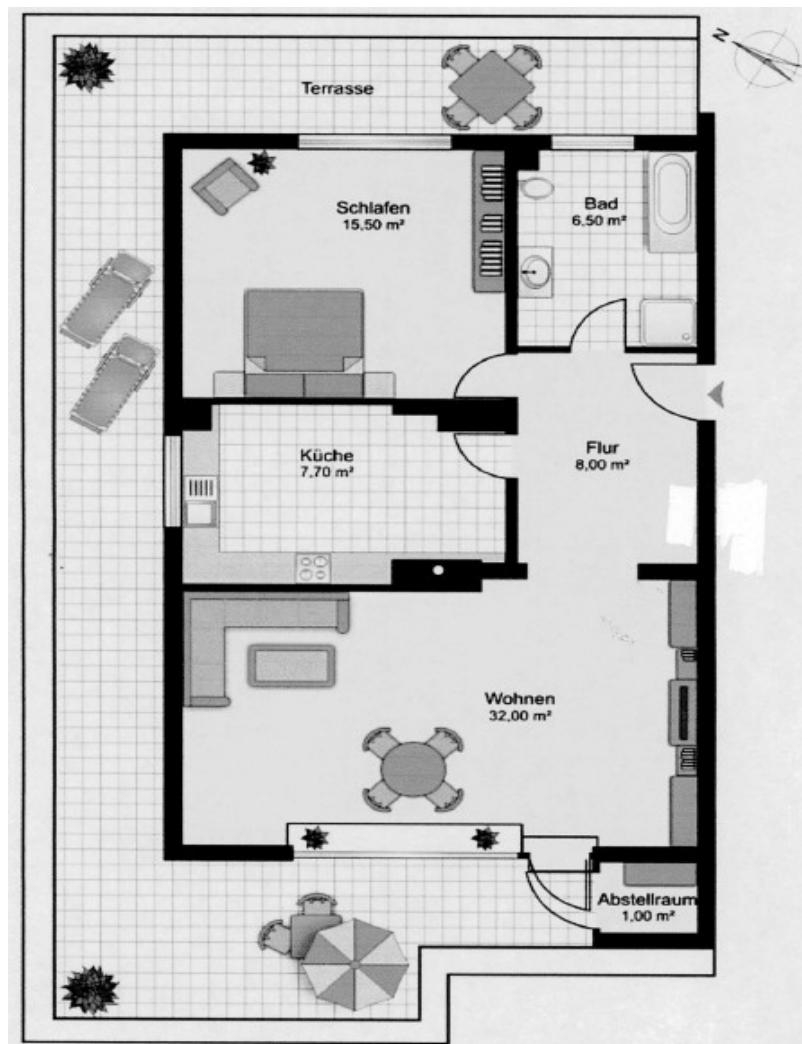
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

*www.von-poll.com*

Property ID: 26187004 - 22147 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: 26187004 - 22147 Hamburg – Rahlstedt**

## A first impression

Die hier angebotene Penthouse-Wohnung mit einer großflächigen Dachterrasse befindet sich in einer hell geklinkerten Wohnanlage aus dem Jahre 1978.

Über einen gepflegten Weg erreichen Sie den Eingangsbereich des hellen Treppenhauses, welches Sie zu der bezaubernden Wohnung im zweiten Obergeschoss führt.

Durch Glastüren im geräumigen und zentralen Flurbereich ist direkt beim Betreten der Wohnung eine helle Atmosphäre zu verspüren.

Im Küchenbereich treffen Sie auf eine intakte und zeitlose Einbauküche, welche Ihnen reichlich Stauraum bietet.

Das individuell geflieste Bad verfügt über Tageslicht und bietet zudem die Möglichkeit, sich in der Badewanne oder in einer separaten Dusche zu entspannen.

Nicht zu vergessen ist das ruhig gelegene Schlafzimmer. Dieses ermöglicht durch den vorteilhaften Grundriss freie Entscheidungen bei der Platzierung Ihrer Möbel.

Der großzügige Wohnbereich ist durch die ansehnliche Fensterfront lichtdurchflutet.

Zudem haben Sie durch den Wohnbereich Zugang zu dem eigentlichen Highlight des Penthouses: der großflächigen Dachterrasse.

Auf der nach Süd-Westen ausgerichteten Dachterrasse haben Sie viel Potenzial, sich zu entfalten. Ein großräumiger Sitzbereich ist garantiert und lädt zu geselligen Grillabenden und entspannten Momenten zuhause ein. Drei Seiten des Penthouses sind von der Dachterrasse umgeben und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Ein praktischer Abstellraum komplettiert diese wunderbare Dachterrasse.

Dieses Angebot wird abgerundet durch einen gut nutzbaren Kellerraum. Ein Fahrradkeller sowie ein Waschkeller können von der Gemeinschaft genutzt werden. Ein PKW-Stellplatz steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung. Dieser ist obligatorisch mit anzumieten und wird mit 50 € monatlich berechnet.

Die Nebenkosten betragen 295 € inklusive der Heizkosten.

**Property ID: 26187004 - 22147 Hamburg – Rahlstedt**

## All about the location

Rahlstedt ist der größte Stadtteil innerhalb des Bezirks Wandsbek und obendrein der einwohnerstärkste Stadtteil Hamburgs. Mit seinen Ortsteilen Alt- und Neu-Rahlstedt, Oldenfelde, Meiendorf und Berne liegt Rahlstedt im Nordosten der Hansestadt Hamburg.

(Mikrolage) Die nachbarschaftliche Bebauung ist geprägt durch einige baugleiche Mehrfamilienhäuser sowie Einfamilien- und Doppelhausbebauung.

Kennzeichnend für das Ortszentrum von Alt-Rahlstedt sind die vielen Geschäfte, Cafés und Gaststätten. Im Ortskern finden Sie neben dem Rahlstedt Center auch die lebendigen Fußgängerzonen mit vielen abwechslungsreichen Einkaufsmöglichkeiten.

Kleinere Parks (wie zum Beispiel der Liliencron Park) und Grünanlagen sowie das Rahlstedter Freibad und zahlreiche Sportvereine und Fitnessclubs laden zur freizeitlichen Erholung ein. Wer ausgiebige Spaziergänge bevorzugt, wandert besser durch das Naturschutzgebiet Höltigbaum im Osten Rahlstedts.

In Rahlstedt sind jegliche Schulformen und Kindergärten vorhanden.

Die Hamburger Innenstadt sowie die umliegenden Ortschaften sind aufgrund der erstklassigen Autobahnanbindung an die A1/A24 schnell zu erreichen. Alternativ können Sie bequem auf den ÖPNV zurückgreifen - die Buslinie 275 oder 168 ist fußläufig zu erreichen und fährt u. a. den Regionalbahnhof Rahlstedt an. Von hier aus gelangen Sie in weniger als 15 Minuten in die Hamburger Innenstadt.

Die U-Bahnlinie U1 bindet den nördlichen Teil Rahlstedts binnen 24 Minuten an das Zentrum an.

Ebenso flott sind Sie mit dem Auto am Flughafen.

**Property ID: 26187004 - 22147 Hamburg – Rahlstedt**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 146.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 26187004 - 22147 Hamburg – Rahlstedt**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Preuß

---

Papenhuder Straße 27, 22087 Hamburg

Tel.: +49 40 41 34 63 30-0

E-Mail: [hamburg.alster-ost@von-poll.com](mailto:hamburg.alster-ost@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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