

Hamburg - Rahlstedt

Ideal investment opportunity - well-maintained 2.5 room apartment with balcony

Property ID: 25101007



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 220.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 78 m² • ROOMS: 2.5

Property ID: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

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

Property ID: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

At a glance

Property ID	25101007
Living Space	ca. 78 m ²
Floor	2
Rooms	2.5
Bathrooms	1
Year of construction	1970

Purchase Price	220.000 EUR
Type	Apartment
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 8 m ²
Equipment	Balcony

Property ID: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	02.10.2028
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	119.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1970

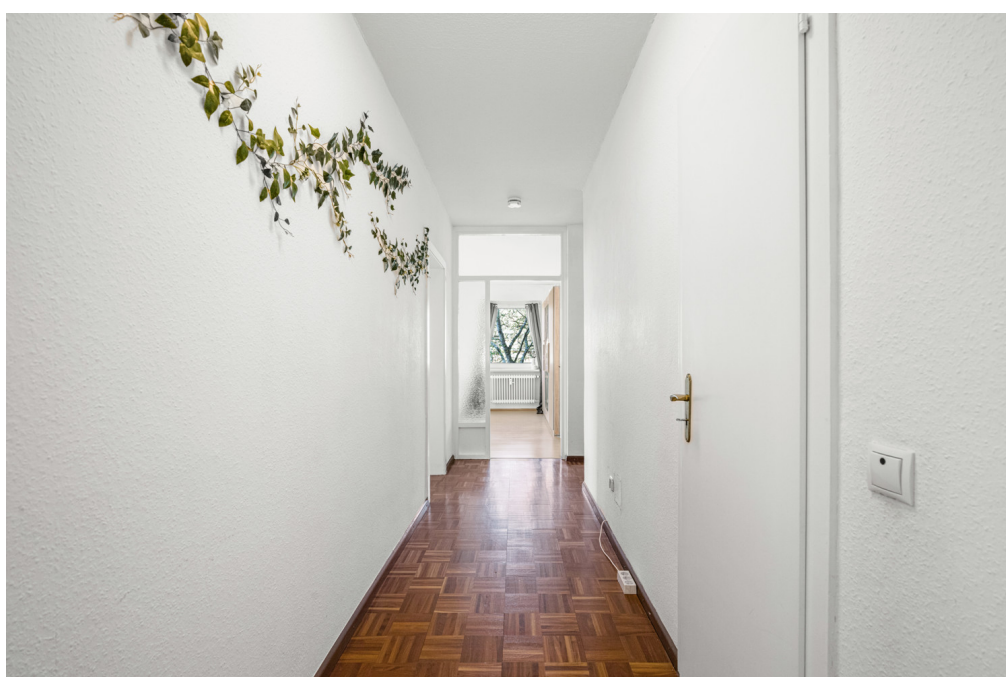
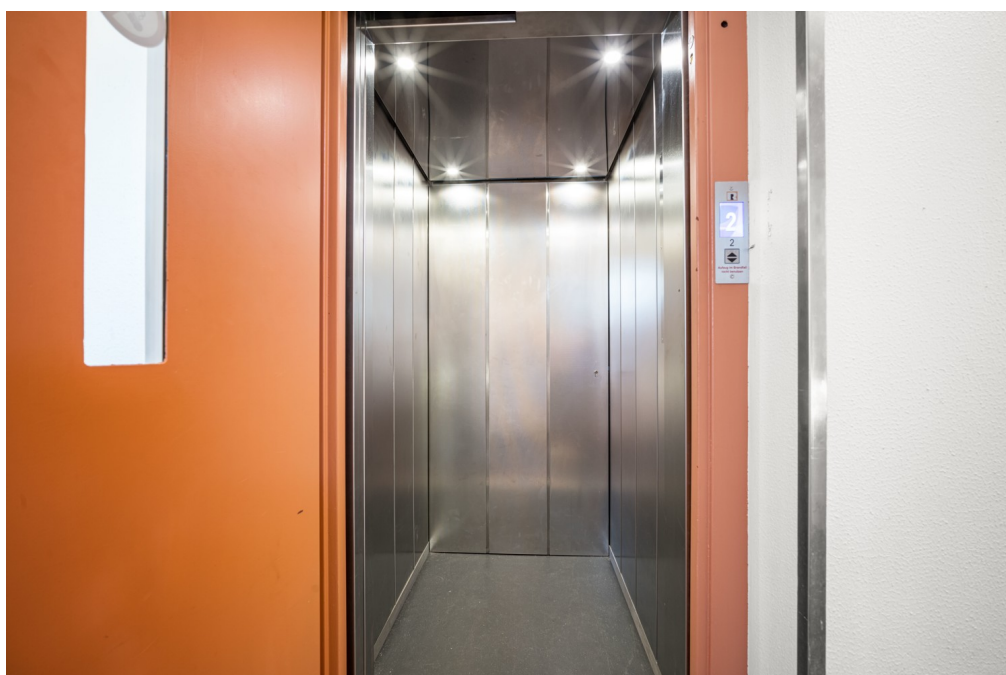
Property ID: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

The property



Property ID: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

The property



Property ID: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

The property



Property ID: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

The property



Property ID: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

The property



Property ID: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

The property



Property ID: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

The property



Property ID: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

The property



Property ID: 25101007 - 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: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

A first impression

For sale is a very well-maintained 2.5-room apartment with a spacious balcony in the popular Rahlstedt district of Meiendorf. The apartment is located on the second floor of a well-maintained, eight-story apartment building with a total of 40 units. The building complex was constructed in 1971 using solid construction methods and has a full basement. The approximately 78 square meters of living space comprise a hallway, a shower room, a separate toilet, a kitchen, a living area with access to the balcony, a bedroom, and a smaller room that is ideal as a home office. The southwest-facing balcony offers a pleasant view of the surrounding area. The annual net rent is €8,279.16. The tenants have been very happy here for many years. A cellar storage room (approx. 8 square meters) is included in this offer and provides additional storage space for your personal belongings. The monthly service charge is €389.50, including a contribution of €141.50 to the maintenance reserve fund. The apartment impresses not only with its practical layout but also with its location. The infrastructure is excellent, with shops, restaurants, and public transport in the immediate vicinity. A parking space at the building is currently rented separately. Have we piqued your interest? We are happy to provide further information and arrange a viewing appointment at any time – we look forward to hearing from you!

Property ID: 25101007 - 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 mit einigen Mehrfamilienhäusern. Die Nebenstraßen sind hauptsächlich durch Einfamilienhäuser geprägt.

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: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.10.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 119.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sandra Husemann

Poppenbütteler Weg 191a, 22399 Hamburg

Tel.: +49 40 - 53 32 73 59 0

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com