

Hamburg – Rahlstedt

Casa adosada bien cuidada con invernadero, lista para entrar a vivir, zona tranquila - Rahlstedt

Número de propiedad: 25252006

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 549.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 126,66 m² • HABITACIONES: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 154 m²

Número de propiedad: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

De un vistazo

Número de propiedad	25252006
Superficie habitable	ca. 126,66 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4.5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2003
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches

Precio de compra	549.000 EUR
Casa	Chalet adosado central
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Datos energéticos

Fuente de energía	Tele	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	09.06.2035	Consumo de energía final	55.00 kWh/m²a
Fuente de energía	Distrito	Clase de eficiencia energética	B
		Año de construcción según el certificado energético	2003

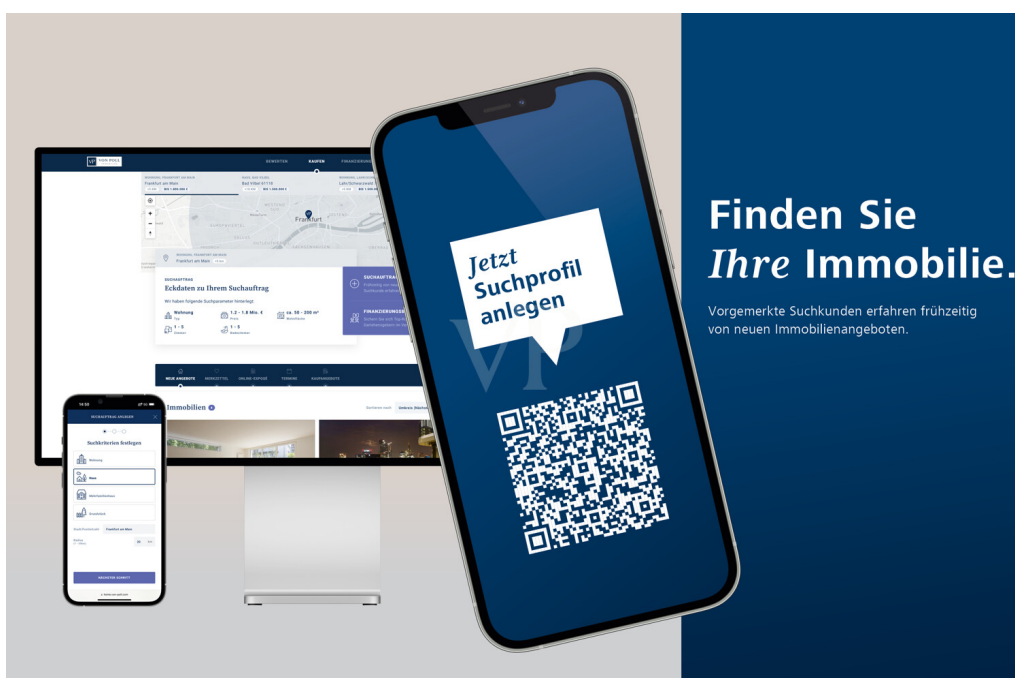
Número de propiedad: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

La propiedad



Número de propiedad: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

La propiedad



**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



Número de propiedad: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

La propiedad



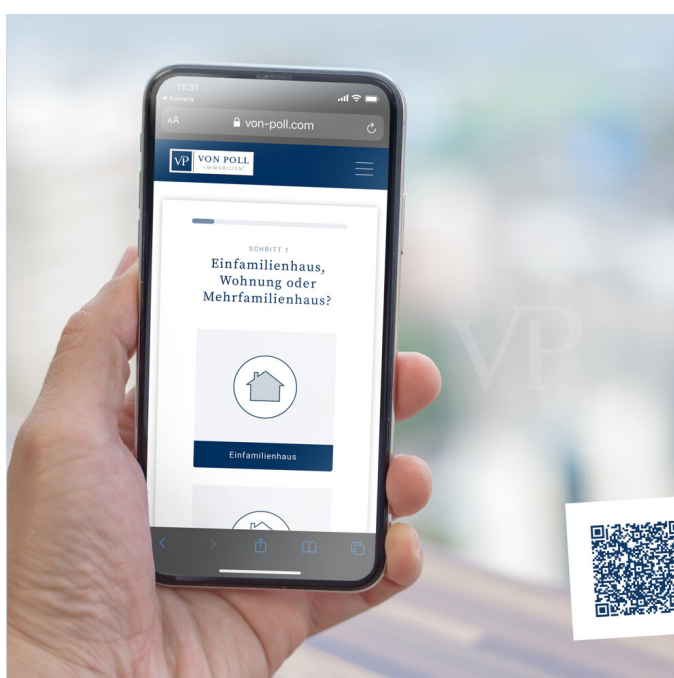
Número de propiedad: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

La propiedad



Número de propiedad: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

La propiedad



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.

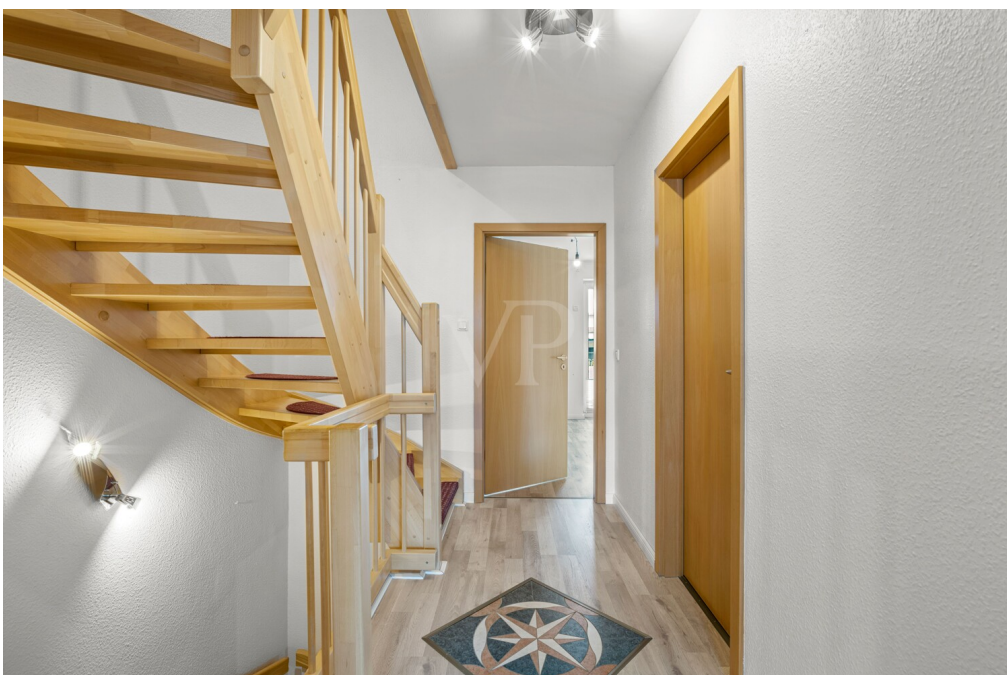
Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.



Hier gelangen Sie direkt
zu unserer Online-
Immobilienbewertung.

Número de propiedad: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

La propiedad



Número de propiedad: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

La propiedad



Katharina Vogler-Reimers

Diplom-Kauffrau

Selbstständige Immobilienberaterin

T: 040 - 27 14 27 80

katharina.vogler-reimers@von-poll.com

www.von-poll.com



Número de propiedad: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

La propiedad



Número de propiedad: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

La propiedad



Número de propiedad: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

La propiedad



Número de propiedad: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

La propiedad

**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



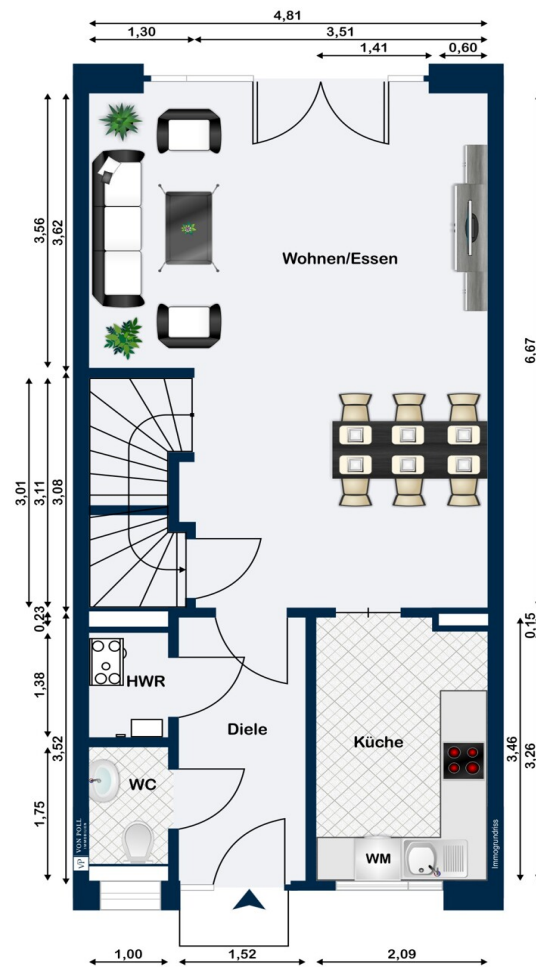
Número de propiedad: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

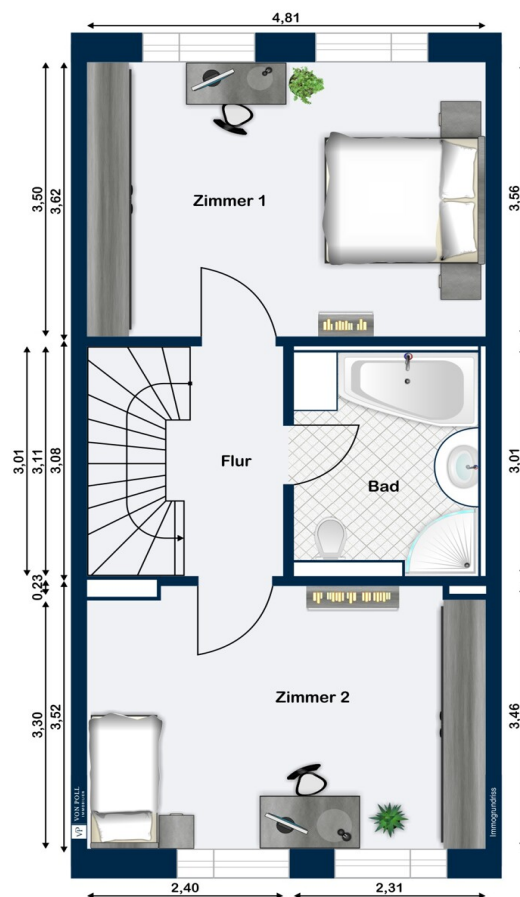
La propiedad

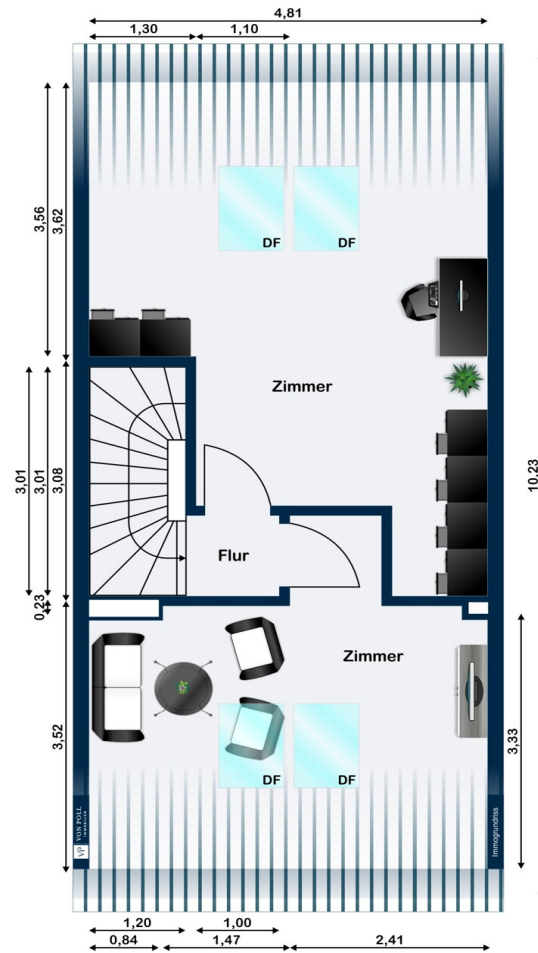


Número de propiedad: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Una primera impresión

Esta casa adosada, construida en 2003 y en perfecto estado, ofrece aproximadamente 115 m² de espacio habitable, ofreciendo un amplio espacio para una vida sofisticada, ideal para familias que aprecian un ambiente moderno y detalles bien pensados. La parcela comprende aproximadamente 154 m² y cuenta con una distribución bien definida y prácticas opciones de distribución. La propiedad se encuentra en excelentes condiciones y se ha mantenido meticulosamente según los estándares modernos. Le da la bienvenida el espacioso recibidor, que también incluye un moderno aseo de cortesía. El amplio salón, que se integra a la perfección con el comedor y la cocina, ofrece numerosas posibilidades de diseño. La cocina cuenta con una exclusiva encimera de granito y electrodomésticos de las reconocidas marcas Neff y Samsung, ideal para los apasionados de la cocina casera. Los azulejos cuidadosamente colocados de Villeroy & Boch subrayan el alto nivel de esta cocina. Desde el salón se accede al invernadero cubierto, cuyo techo es completamente de cristal. Este espacio se puede utilizar de forma flexible y, si se desea, se puede abrir por completo, creando transiciones fluidas entre la vida interior y exterior. El moderno sistema de ventilación con recuperación de calor mejora aún más la experiencia de vida en esta casa, garantizando un clima interior agradable y bajos costos de energía. En la planta superior encontrará dos amplios dormitorios y un baño de alta calidad. La calefacción por suelo radiante proporciona una calidez confortable, mientras que los elegantes azulejos, incluidos algunos de Villeroy & Boch, crean un ambiente elegante en el baño. El ático ofrece una habitación y media adicionales, ideal como estudio, habitación de invitados o lugar de descanso para niños mayores. La casa está lista para entrar a vivir y cuenta con numerosas características que hacen que vivir aquí sea agradable y cómodo. Una práctica cochera protege su vehículo de las inclemencias del tiempo y proporciona aparcamiento adicional. En resumen, esta casa adosada ofrece una solución de vivienda contemporánea con una distribución bien diseñada, accesorios de alta calidad y tecnología de eficiencia energética. La ubicación tranquila y familiar, y la proximidad inmediata a tiendas, colegios y zonas recreativas, completan el conjunto. Descubra las múltiples posibilidades que ofrece esta atractiva casa. Estaremos encantados de proporcionarle más información o concertar una visita.

Número de propiedad: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Marcel Karstens

Amtsstraße 20, 22143 Hamburg

Tel.: +49 40 - 27 14 278 0

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com