

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

PRECIO DE COMPRA: 549.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 126,66 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 154 m<sup>2</sup>

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 <sup>2</sup> |
| 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                   |



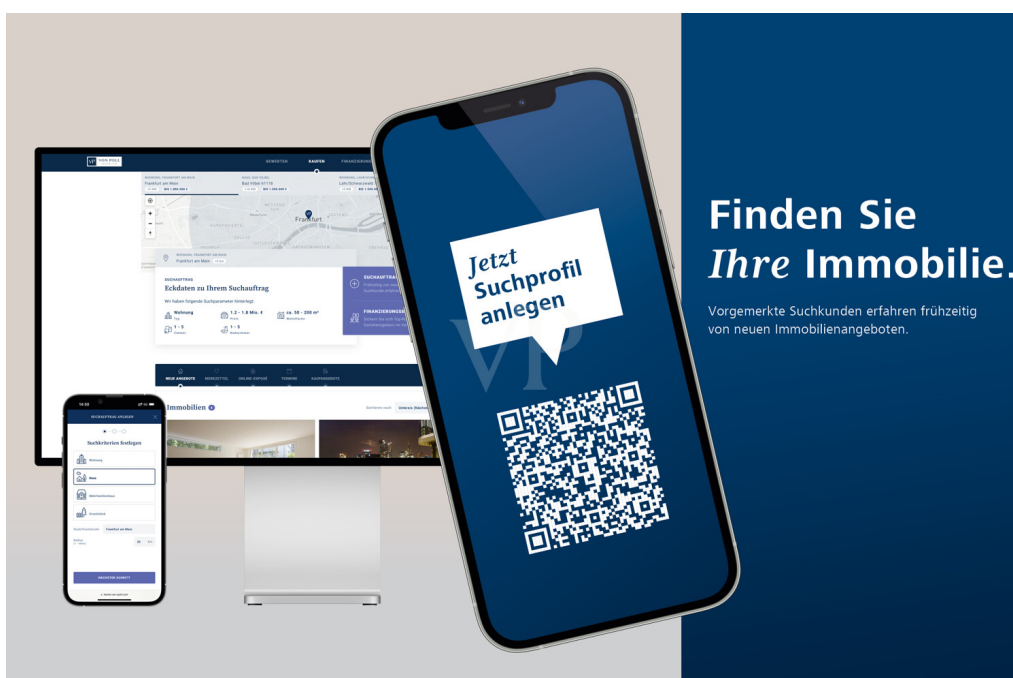
Número de propiedad: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## 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



A hand holding a smartphone displaying the Von Poll online real estate valuation tool. The screen shows the website's interface with a house icon and the text "Einfamilienhaus, Wohnung oder Mehrfamilienhaus?". The background is a blurred image of a house.

**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.

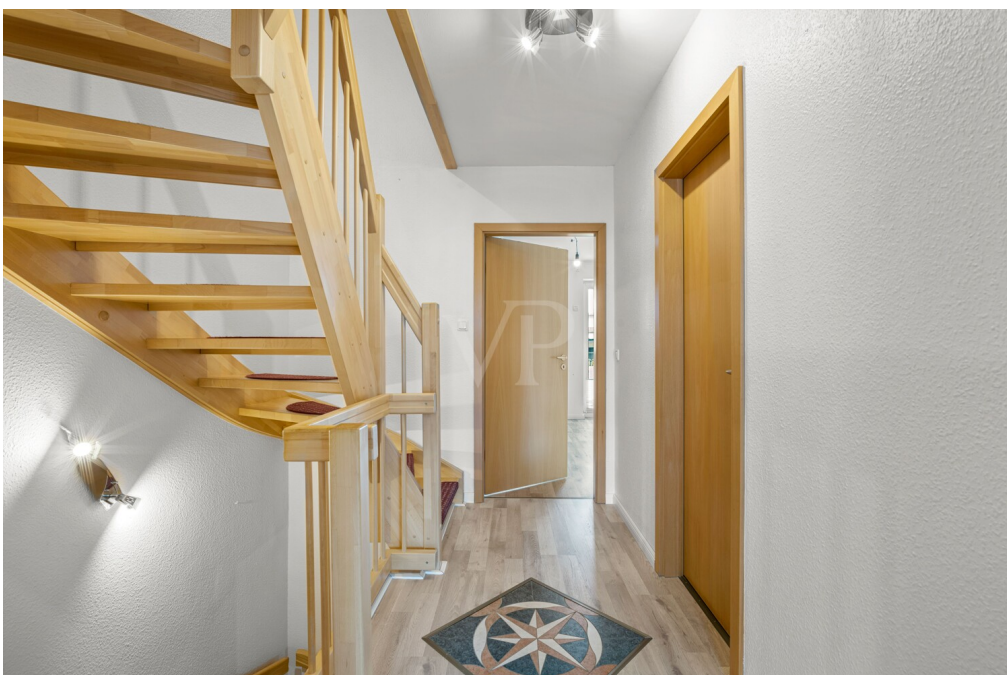
Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.

A QR code linking to the online real estate valuation tool.

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](http://www.vp-finance.de)





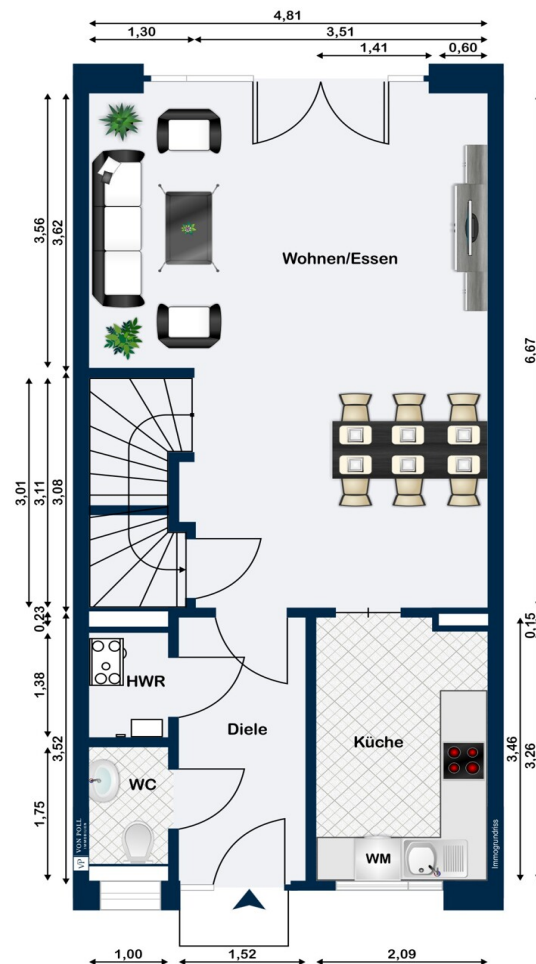
Número de propiedad: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## La propiedad

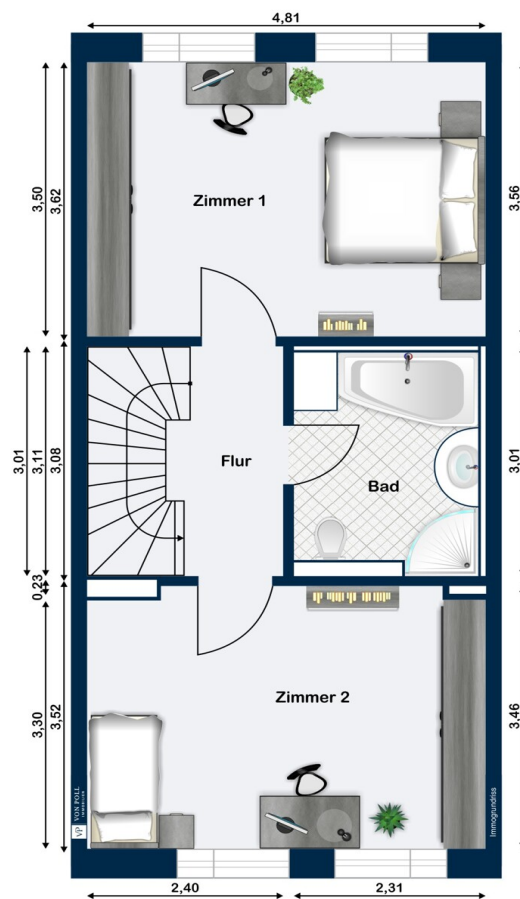


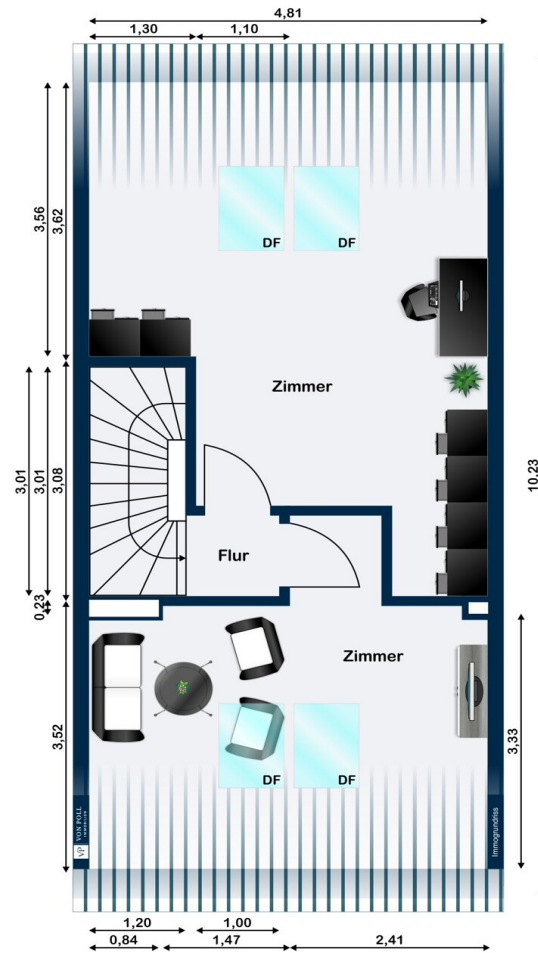
Número de propiedad: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:hamburg.wandsbek@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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