

Hamburg – Rahlstedt

Casa unifamiliar modernizada con terreno excepcional y cocina de ensueño.

Número de propiedad: 25252009

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 699.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 127,36 m² • HABITACIONES: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 999 m²

Número de propiedad: 25252009 - 22145 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: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

De un vistazo

Número de propiedad	25252009
Superficie habitable	ca. 127,36 m ²
Habitaciones	5.5
Dormitorios	3.5
Baños	1
Año de construcción	1950
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	699.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 71 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	14.10.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	355.70 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1950

Número de propiedad: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

La propiedad



Número de propiedad: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

La propiedad

An advertisement for Von Poll Real Estate. It features a desktop monitor and a smartphone displaying the company's website. The smartphone screen also shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". The background is a solid dark blue.

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

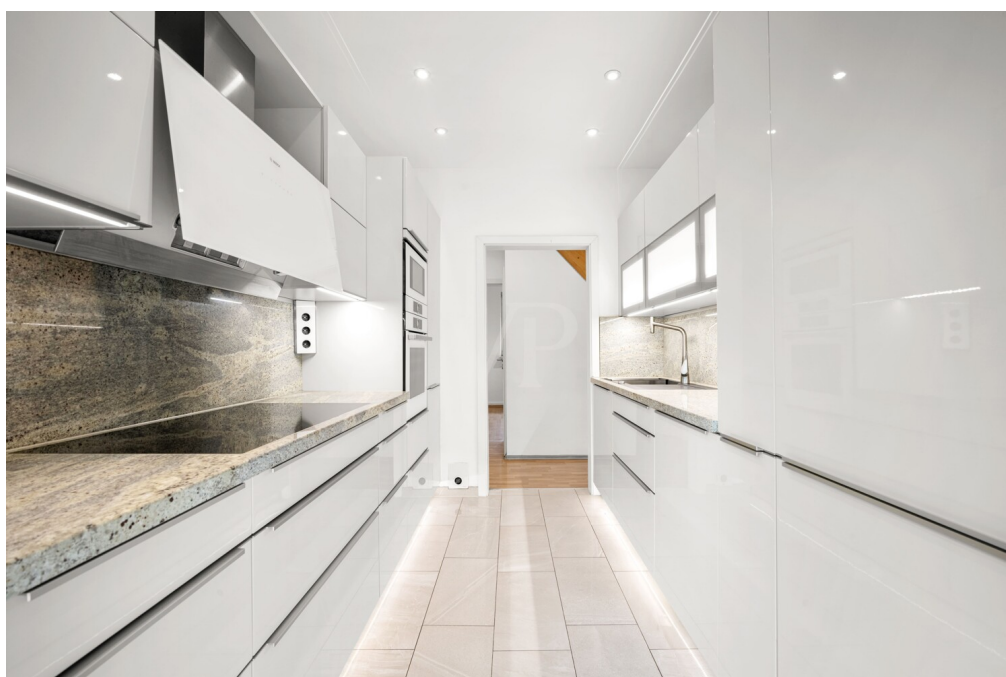
Número de propiedad: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

La propiedad



Número de propiedad: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

La propiedad



Número de propiedad: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

La propiedad



Número de propiedad: 25252009 - 22145 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: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

La propiedad



Número de propiedad: 25252009 - 22145 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: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

La propiedad



Número de propiedad: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

La propiedad



Número de propiedad: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

La propiedad



Número de propiedad: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

La propiedad



Número de propiedad: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

La propiedad



Número de propiedad: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

La propiedad



Número de propiedad: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

La propiedad

VP

VON POLL
FINANCE

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: 25252009 - 22145 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: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

Una primera impresión

Bienvenido a una oportunidad única: Esta vivienda unifamiliar, construida en 1950, ofrece aproximadamente 127 m² de superficie habitable, 71 m² adicionales de superficie útil y una parcela de unos 999 m², lo que ofrece un amplio espacio para diversos estilos de vida. El apartamento independiente existente ofrece más posibilidades: ya sea para alquiler, uso como oficina o vivienda multigeneracional, todo es posible. La propiedad combina modernizaciones contemporáneas con arquitectura tradicional y diversas opciones de uso, satisfaciendo así diversas necesidades. Ubicada en una zona tranquila a 30 km/h, la propiedad es excepcional por su potencial de desarrollo. La casa cuenta con un total de 5,5 habitaciones, incluyendo 3,5 dormitorios, ofreciendo opciones de vivienda flexibles para familias, parejas o convivencias multigeneracionales. La distribución es clara y bien organizada: desde el recibidor, se accede al amplio y luminoso salón con chimenea, un estudio/dormitorio, el baño y la cocina. La cocina tiene acceso directo al impresionante invernadero contiguo. El invernadero de aluminio de alta calidad y marca se añadió en 2016 y se integra a la perfección con la espaciosa terraza. Aquí podrá disfrutar de horas de luz natural en cualquier época del año y de amplio espacio para momentos de relax o reuniones sociales al aire libre. La cocina, renovada con altos estándares en 2019, no solo es un elemento central funcional, sino que también satisface todas las necesidades con sus características premium. Su diseño cuidado y los materiales de alta calidad crean el lugar ideal para cocinar y disfrutar de comidas en compañía. La cocina equipada ofrece amplio espacio de almacenamiento, electrodomésticos modernos y una distribución práctica que simplifica la vida diaria. El baño, sin barreras, fue completamente renovado en 2019 y ahora luce un diseño elegante y moderno. Ofrece mucho espacio y cómodas comodidades. El baño, la cocina y el invernadero también cuentan con calefacción por suelo radiante. Además de las zonas de estar principales, el sótano ofrece más posibilidades: parte del sótano se ha convertido en un apartamento independiente con baño propio y dos habitaciones adicionales. Esta unidad con acceso independiente es ideal para alquilar, como oficina, habitación de invitados o zona infantil. Numerosas modernizaciones garantizan un confort de vida contemporáneo: el quemador del sistema de calefacción se sustituyó en 2017, y algunas ventanas se cambiaron en 1991 y otras en 2021. Un sistema solar térmico en el tejado, instalado alrededor de 2011, proporciona un suministro fiable de agua caliente, garantizando una vida respetuosa con el medio ambiente y los costes. Esto garantiza bajos costes energéticos con un servicio óptimo. El espacioso jardín, la amplia parcela y la armoniosa combinación de elementos originales y comodidades modernas hacen de esta propiedad una propiedad especialmente versátil. Aquí encontrará espacio para crecer, privacidad y atractivas posibilidades de diseño.

individual. Una característica especial de la propiedad es su potencial para nueva construcción. El plan urbanístico de Rahlstedt 25 especifica las posibilidades de construcción como WR (solo uso residencial), O (construcción abierta) y II (dos plantas, un ático) en una parcela de 20 m de ancho. Las posibilidades exactas deben consultarse individualmente con la autoridad urbanística. Compruebe usted mismo las numerosas ventajas de esta casa con su cocina de alta calidad, su espacioso invernadero, su amplia terraza y sus flexibles opciones de uso. ¡Esperamos su consulta!

Número de propiedad: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

Detalles de los servicios

- 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)

Número de propiedad: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 355.70 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25252009 - 22145 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