

Hamburg - Rahlstedt

Vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit privater Sonnenterrasse

Número de propiedad: 26252015



PRECIO DE COMPRA: 242.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 60 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 26252015 - 22147 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: 26252015 - 22147 Hamburg - Rahlstedt

De un vistazo

Número de propiedad	26252015
Superficie habitable	ca. 60 m²
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1959

Precio de compra	242.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26252015 - 22147 Hamburg - Rahlstedt

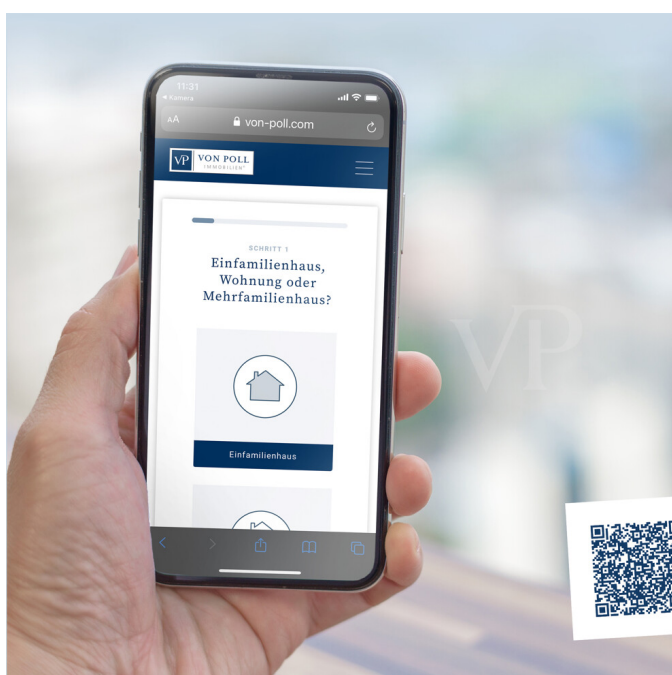
Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	28.08.2028
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	111.20 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1959

Número de propiedad: 26252015 - 22147 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.



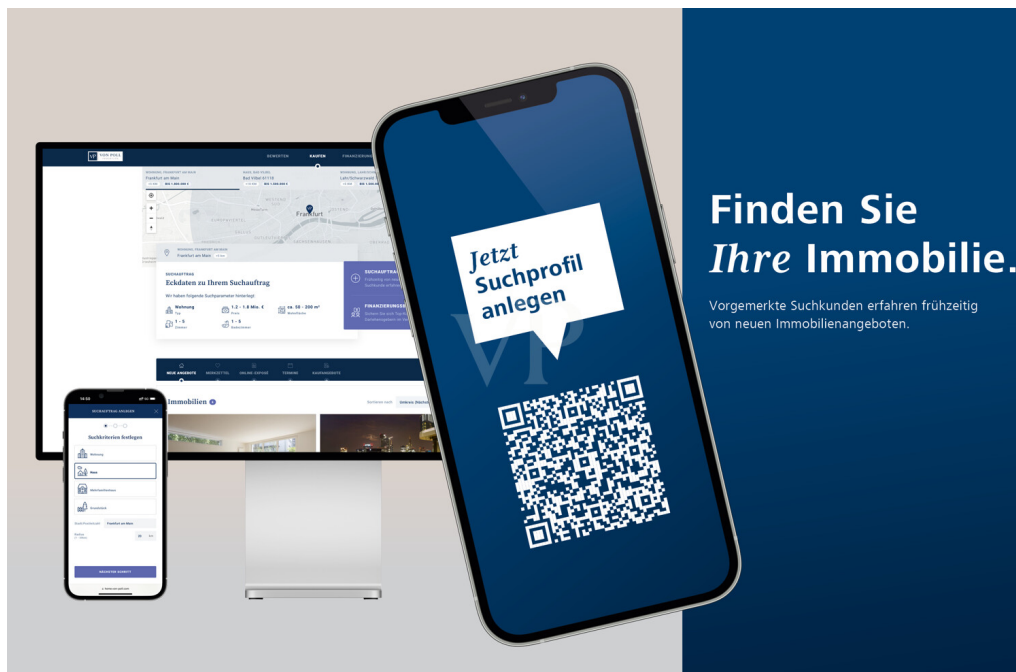
Número de propiedad: 26252015 - 22147 Hamburg - Rahlstedt

La propiedad



Número de propiedad: 26252015 - 22147 Hamburg - Rahlstedt

La propiedad



**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



Número de propiedad: 26252015 - 22147 Hamburg - Rahlstedt

La propiedad



Marcel Karstens

Immobilienkaufmann (IHK)
Geprüfter freier Sachverständige
für Immobilienbewertung (WertCert®)
Geschäftsstelleninhaber

T: 040 - 27 14 27 80

marcel.karstens@von-poll.com

www.von-poll.com

Número de propiedad: 26252015 - 22147 Hamburg - Rahlstedt

La propiedad



Número de propiedad: 26252015 - 22147 Hamburg - Rahlstedt

La propiedad



Número de propiedad: 26252015 - 22147 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: 26252015 - 22147 Hamburg - Rahlstedt

La propiedad



Número de propiedad: 26252015 - 22147 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: 26252015 - 22147 Hamburg - Rahlstedt

Una primera impresión

Diese gepflegte Hochparterre-Wohnung bietet auf ca. 60 Quadratmetern zwei helle Zimmer und einen klaren, gut nutzbaren Zuschnitt. Das Baujahr 1959 ist spürbar in der soliden Art der Wohnung. Sie wirkt hell, wohnlich und angenehm überschaubar, mit einer Größe, die sich im Alltag gut handhaben lässt.

Die Räume haben eine freundliche Grundstimmung. Der Wohnbereich steht in direktem Bezug zur Terrasse. Diese liegt nicht einsehbar und bietet damit eine angenehme Privatheit, gerade im Hochparterre. Als sonnige Terrasse erweitert sie den Wohnbereich ins Freie und schafft einen geschützten Platz für den ersten Kaffee, eine ruhige Stunde am Nachmittag oder einen entspannten Abend.

Das Badezimmer mit Badewanne (ohne Fenster) ergänzt die Wohnung auf klassische Weise. Die Ausstattung zeigt sich insgesamt gepflegt und konzentriert sich auf das Wesentliche: gut nutzbare Räume, eine freundliche Atmosphäre und ein Außenbereich, der den Wohnwert sinnvoll ergänzt. Die Kombination aus überschaubarer Wohnfläche, geschützter Terrasse und hellem Auftritt macht die Wohnung unkompliziert und alltagstauglich.

Aktuell ist die Wohnung vermietet. Das Mietverhältnis läuft seit dem 01.07.2023; die Nettokaltmiete: 9.360,00 Euro p.a. Damit eignet sich die Wohnung als nachvollziehbare Kapitalanlage. Zugleich bleibt sie in Größe, Lage im Hochparterre und Zuschnitt auch für eine spätere Eigennutzung gut lesbar.

Número de propiedad: 26252015 - 22147 Hamburg - Rahlstedt

Detalles de los servicios

- Hochparterre
- vermietet
- nicht einsehbare Terrasse

Número de propiedad: 26252015 - 22147 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: 26252015 - 22147 Hamburg - Rahlstedt

Otros datos

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: 26252015 - 22147 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