

Hamburg / Rahlstedt – Rahlstedt

# Moderne Wohnung in zentraler Rahlstedter Lage

CODE DU BIEN: 23252021

360°-Rundgang



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

PRIX D'ACHAT: 379.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 82,2 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 23252021 - 22143 Hamburg / Rahlstedt – Rahlstedt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 23252021 - 22143 Hamburg / Rahlstedt – Rahlstedt**

## En un coup d'œil

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| CODE DU BIEN           | 23252021            |
| Surface habitable      | ca. 82,2 m²         |
| Type de toiture        | à deux versants     |
| Disponible à partir du | Selon l'arrangement |
| Etage                  | 2                   |
| Pièces                 | 4                   |
| Chambres à coucher     | 3                   |
| Salles de bains        | 1                   |
| Année de construction  | 1989                |
| Place de stationnement | 1 x surface libre   |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 379.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,125% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | A rénover                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 0 m²                                                                  |
| Aménagement                  | Bloc-cuisine, Balcon                                                      |

CODE DU BIEN: 23252021 - 22143 Hamburg / Rahlstedt – Rahlstedt

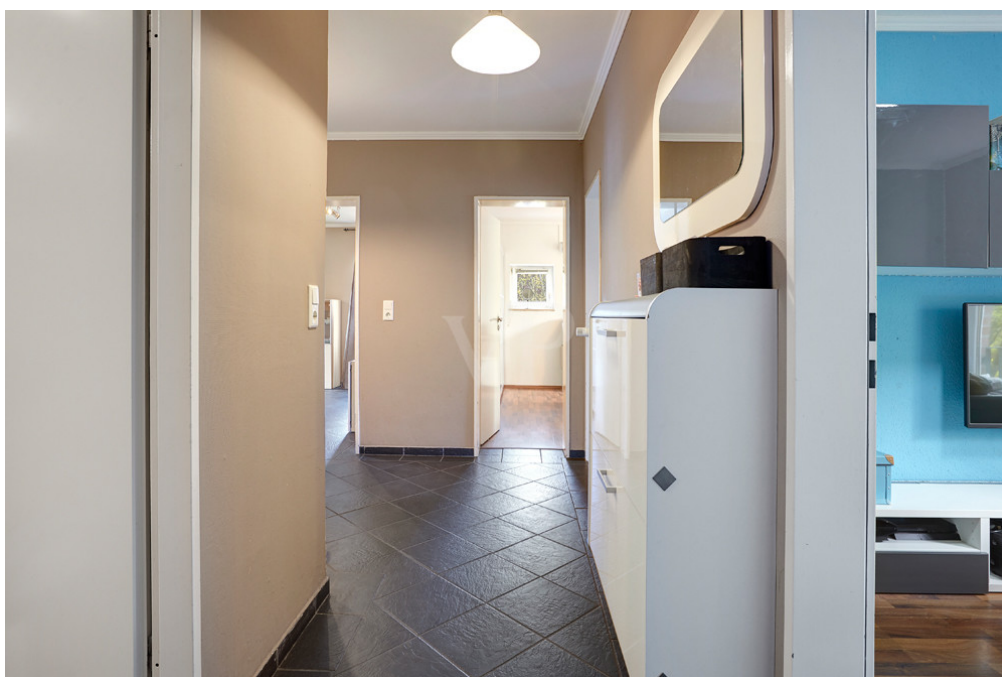
## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | GAS                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 10.01.2029           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                  |                                             |
|----------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique     | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie | 97.80 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique        | C                                           |

CODE DU BIEN: 23252021 - 22143 Hamburg / Rahlstedt – Rahlstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 23252021 - 22143 Hamburg / Rahlstedt – Rahlstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 23252021 - 22143 Hamburg / Rahlstedt – Rahlstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 23252021 - 22143 Hamburg / Rahlstedt – Rahlstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 23252021 - 22143 Hamburg / Rahlstedt – Rahlstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 23252021 - 22143 Hamburg / Rahlstedt – Rahlstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 23252021 - 22143 Hamburg / Rahlstedt – Rahlstedt

## La propriété



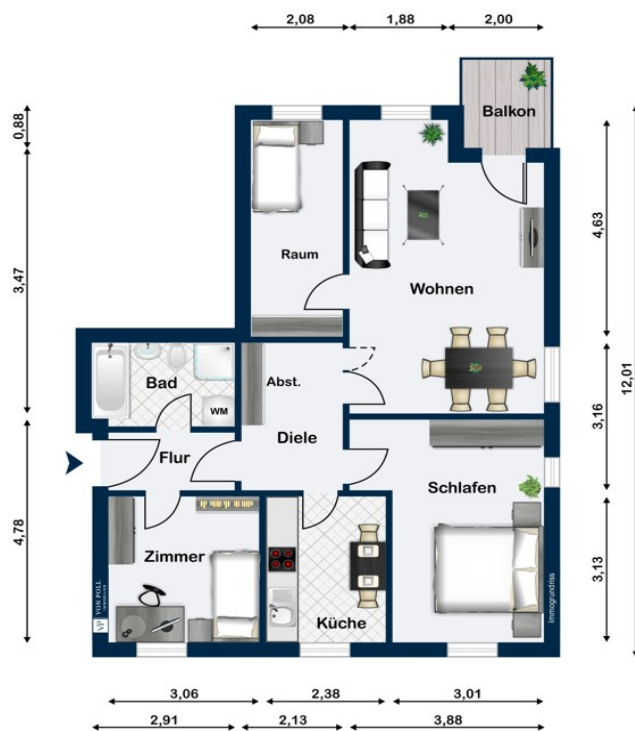
CODE DU BIEN: 23252021 - 22143 Hamburg / Rahlstedt – Rahlstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 23252021 - 22143 Hamburg / Rahlstedt – Rahlstedt

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 23252021 - 22143 Hamburg / Rahlstedt – Rahlstedt**

## Une première impression

Zum Verkauf steht eine gepflegte Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 82,2 m². Diese befindet sich in einem in 1989 fertiggestellten Haus und bietet dank ihrer geschickten Raumaufteilung genügend Platz für eine kleine Familie oder Paare. Die Wohnung verteilt sich auf insgesamt vier Zimmer, drei davon als Schlafzimmer nutzbar. Alle Zimmer sind hell und freundlich gestaltet und bieten ausreichend Platz für Ihre persönlichen Gegenstände. Das Badezimmer ist modern mit einer Badewanne ausgestattet. Die Wohnung verfügt über einen Süd-West Balkon. Von hier aus können Sie die Sonne genießen und den Tag ausklingen lassen. Der Balkon ist durch eine große Fensterfront mit dem Wohnraum verbunden und verleiht der Wohnung ein helles und freundliches Ambiente. Ein weiteres Plus dieser Wohnung ist der Außenparkplatz, der direkt vor dem Haus zur Verfügung steht. Hier haben Sie somit jederzeit eine Parkmöglichkeit für Ihr Fahrzeug. Zusätzlich gehören zu der Wohnung zwei Kellerräume. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde stets instand gehalten. Kleinere Renovierungen sind jedoch notwendig. So befindet sich das Haus in einem guten baulichen Zustand und ist in einem guten Pflegezustand. Insgesamt bietet diese Wohnung somit ein gemütliches und komfortables Zuhause in einer ruhigen Lage.

**CODE DU BIEN: 23252021 - 22143 Hamburg / Rahlstedt – Rahlstedt**

## Tout sur l'emplacement

Die hier angebotene Eigentumswohnung befindet sich im grünen und familienfreundlichen Stadtteil Alt-Rahlstedt. Alte Villen, Einfamilienhäuser, moderne Wohnungen und die weitläufigen Grünflächen sorgen für den besonderen Charme des Stadtteils. Ausgedehnte Spaziergänge sowie entspannte Fahrradtouren sind im nahegelegenen Naturschutzgebiet, dem Rahlstedter Gehölz, möglich. Im Ortskern, mit seiner großen Fußgängerzone, 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. Zweimal wöchentlich findet hier der Wochenmarkt statt. Einmal in der Woche gibt es zusätzlich einen Bio-Wochenmarkt. Diverse Kindergärten und Schulformen sind fußläufig oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Die gute Infrastruktur bietet Ihnen eine 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. Die gute Anbindung an die Autobahn (A1 und A24) bringt Sie schnell ins Hamburger Umland. Rahlstedt und speziell Alt-Rahlstedt ist immer mehr im Fokus vieler Paare und Familien, da hier entspanntes Wohnen im Grünen mit ebenfalls guter Verkehrsanbindung gegeben ist - ein Stadtteil mit sichtbarem Wertzuwachs!

**CODE DU BIEN: 23252021 - 22143 Hamburg / Rahlstedt – Rahlstedt**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.1.2029. Endenergieverbrauch beträgt 97.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

CODE DU BIEN: 23252021 - 22143 Hamburg / Rahlstedt – Rahlstedt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Marcel Karstens

---

Amtsstraße 20 Hamburg - Wandsbek  
E-Mail: [hamburg.wandsbek@von-poll.com](mailto:hamburg.wandsbek@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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