

Hamburg – Rahlstedt

# Maison mitoyenne bien entretenue avec véranda, prête à emménager, quartier calme - Rahlstedt

**CODE DU BIEN: 25252006**

360°-Rundgang



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

**PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 126,66 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 154 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

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

**CODE DU BIEN: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25252006	Prix d'achat	549.000 EUR
Surface habitable	ca. 126,66 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison en bande centrale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4.5	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Année de construction	2003		
Place de stationnement	1 x Abri de voitures		

**CODE DU BIEN: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt**

## Informations énergétiques

Chauffage	Télé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	09.06.2035	Consommation finale d'énergie	55.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	2003

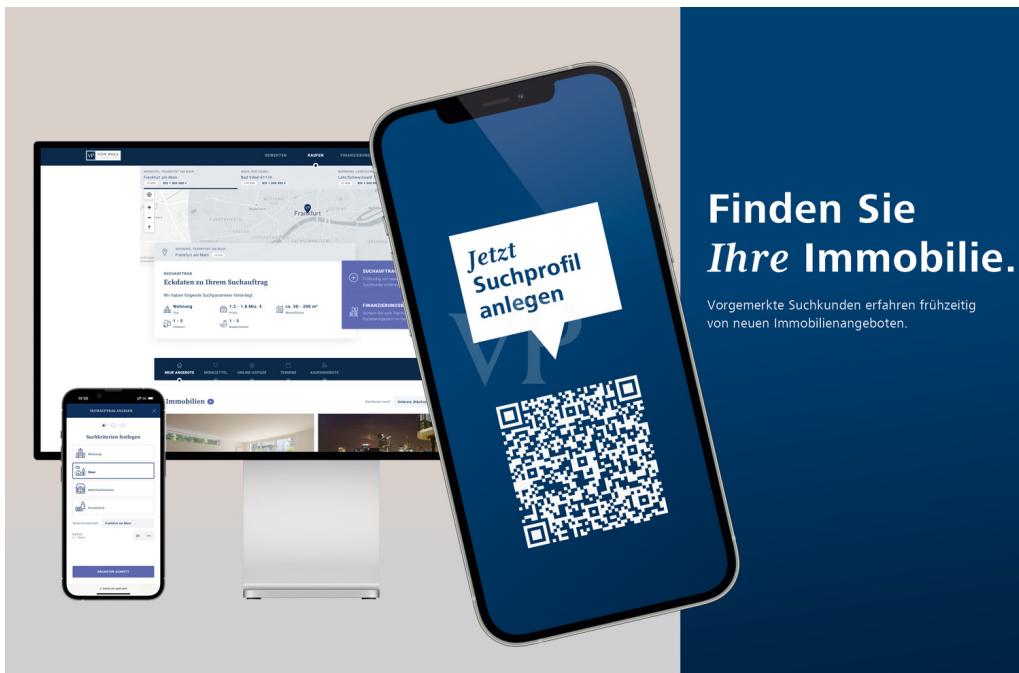
CODE DU BIEN: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## La propriété



### Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



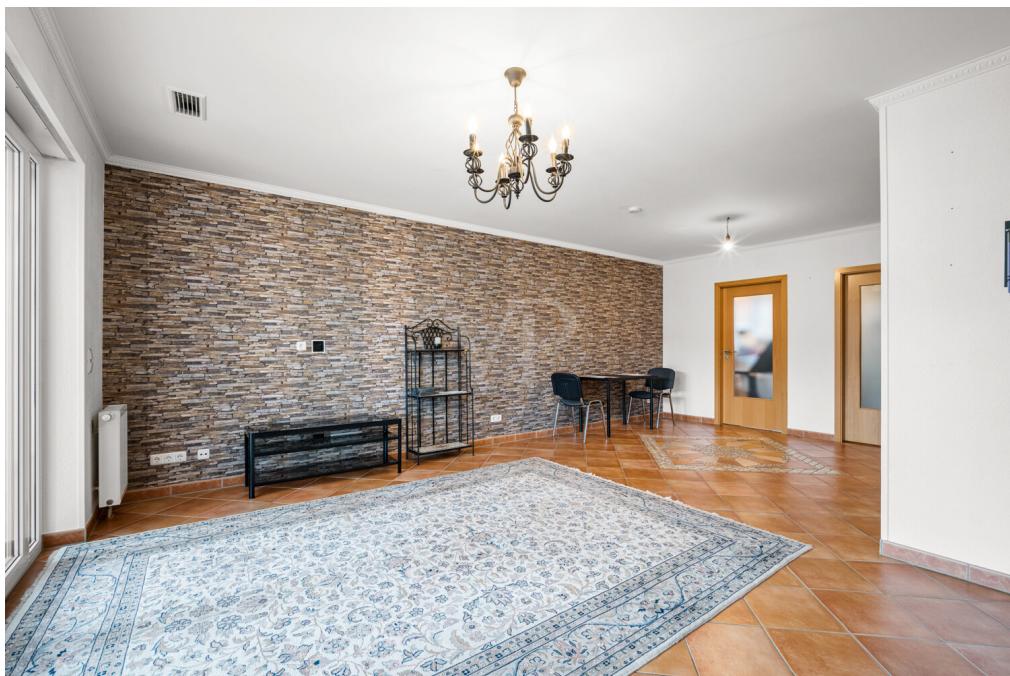
CODE DU BIEN: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## La propriété



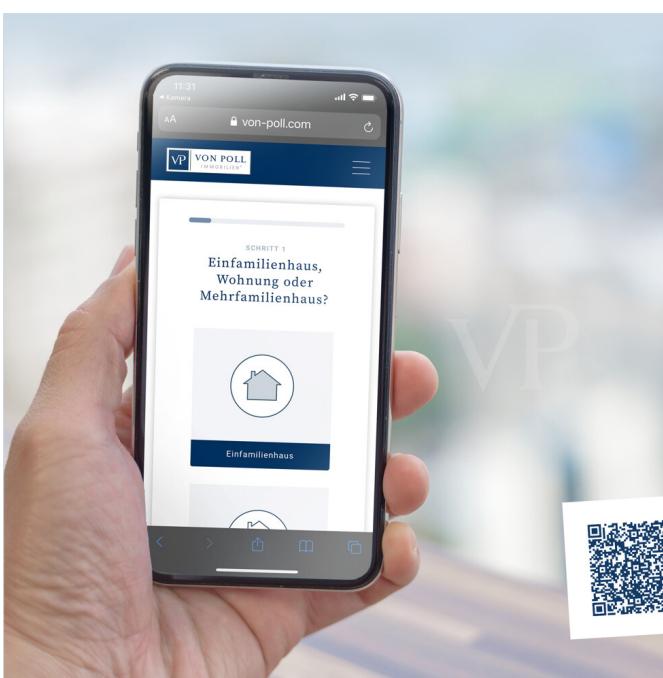
CODE DU BIEN: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## La propriété



**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.

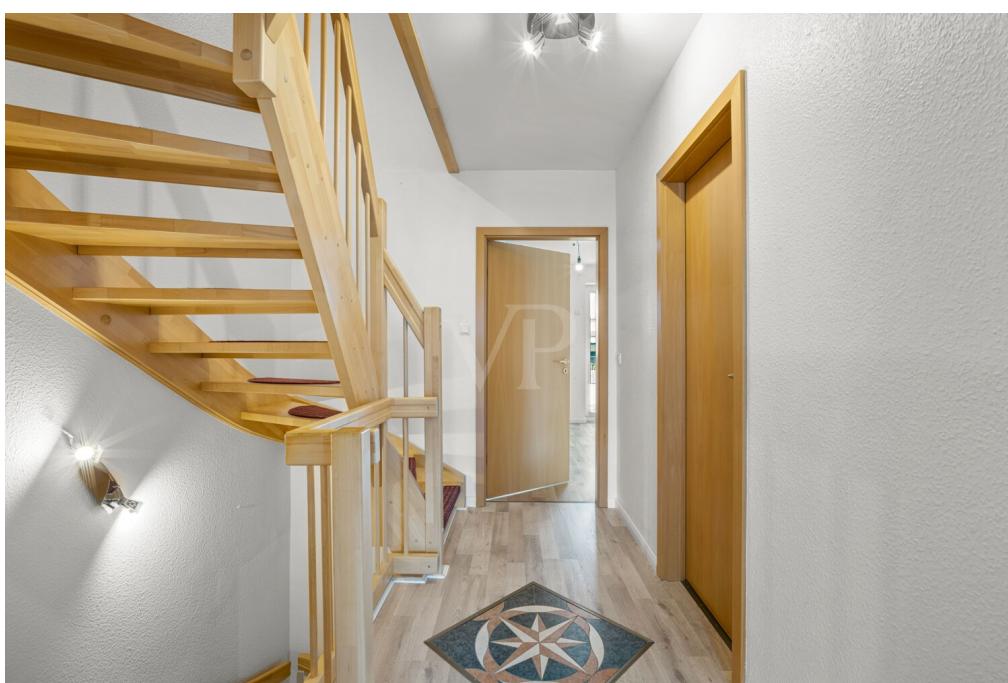
Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.

Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.



CODE DU BIEN: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt**

## La propriété

**VP** | **VON POLL**  
IMMOBILIEN



Katharina Vogler-Reimers  
Diplom-Kauffrau  
Selbstständige Immobilienberaterin  
**T: 040 - 27 14 27 80**  
[katharina.vogler-reimers@von-poll.com](mailto:katharina.vogler-reimers@von-poll.com)

---

*www.von-poll.com*



CODE DU BIEN: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## La propriété

**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

**VP**

**Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.**

IHR ANSPRECHPARTNER:  
**SEBASTIAN PLASS**  
Baufinanzierungsspezialist

M.: 0162 - 406 40 17  
sebastian.plass@vp-finance.de

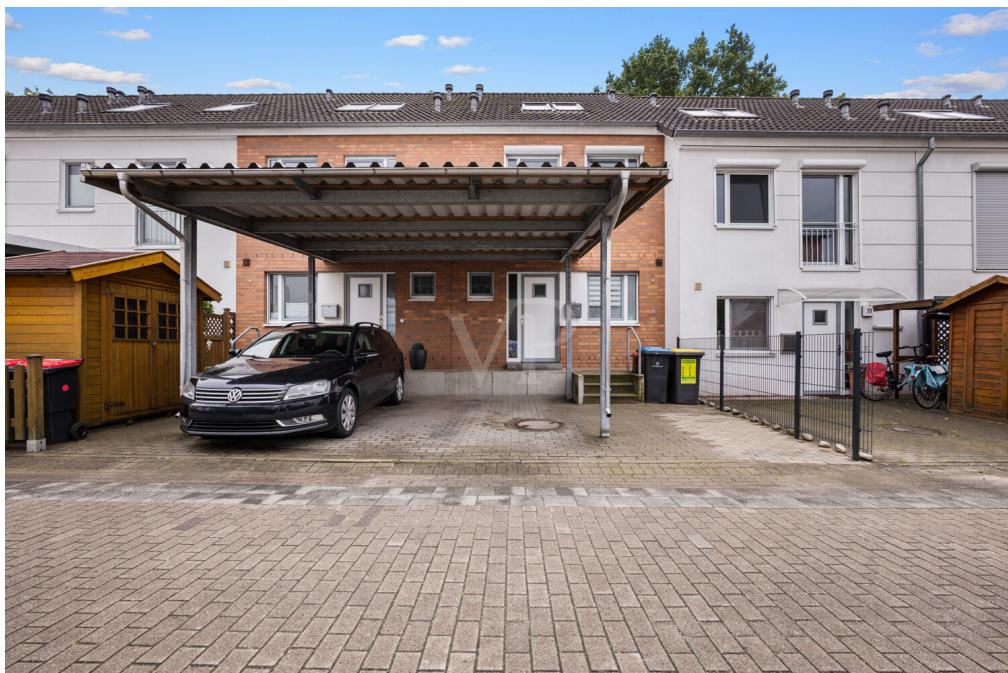
In freier Handelsvertretung für die FP Finance Hamburg GmbH & Co. KG

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



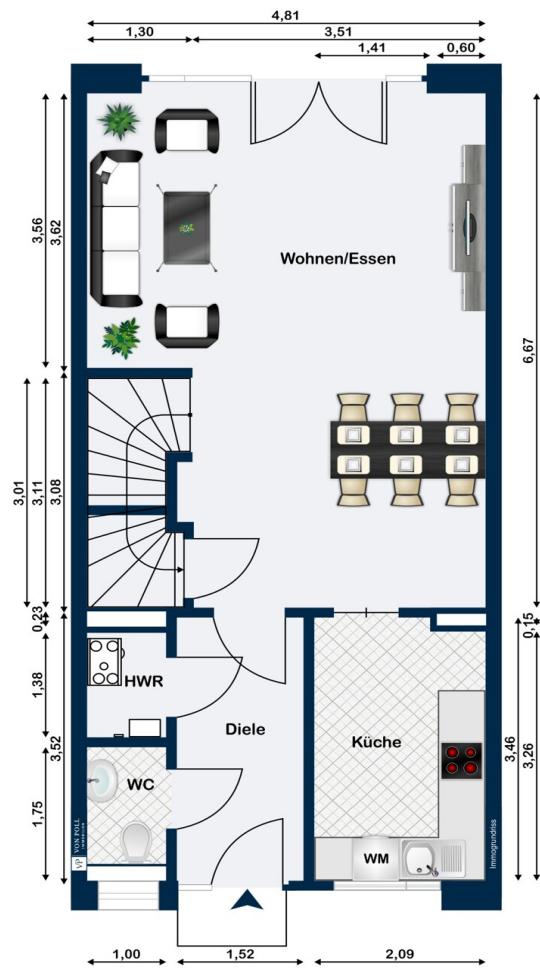
CODE DU BIEN: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

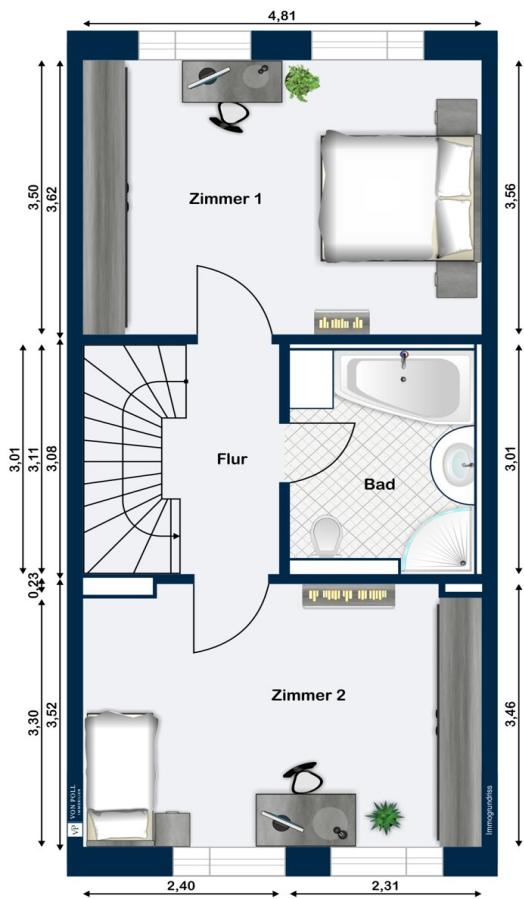
## La propriété

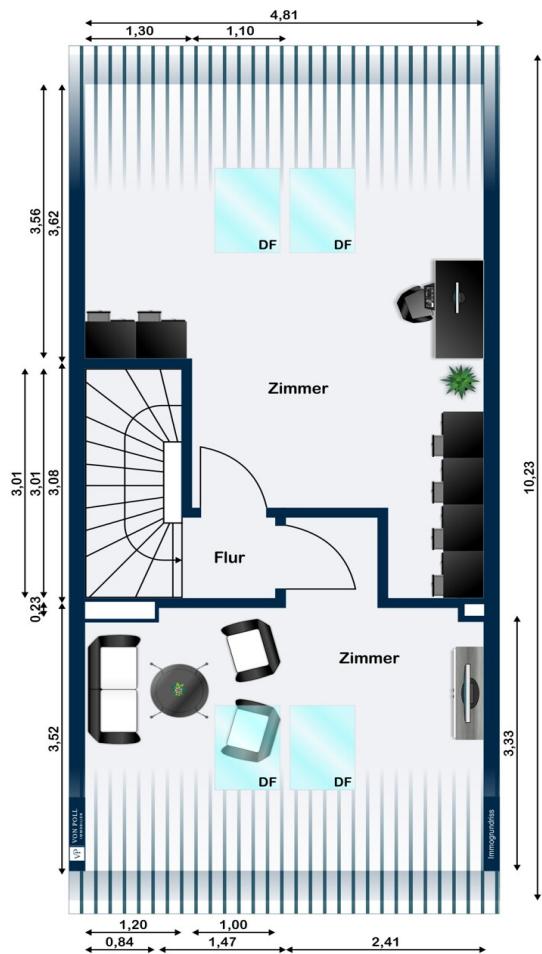


CODE DU BIEN: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## 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: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt**

## Une première impression

Cette maison mitoyenne bien entretenue, construite en 2003, offre environ 115 m<sup>2</sup> de surface habitable, un espace généreux pour un mode de vie raffiné – idéal pour les familles appréciant une ambiance moderne et des aménagements bien pensés. Le terrain d'environ 154 m<sup>2</sup> bénéficie d'une distribution bien définie et de nombreuses possibilités d'aménagement. La propriété est en excellent état et a été méticuleusement entretenue selon les standards actuels. Vous êtes accueilli par un hall d'entrée spacieux, comprenant également des toilettes invités modernes. Le salon aux dimensions généreuses, qui s'ouvre harmonieusement sur la salle à manger et la cuisine, offre de nombreuses possibilités d'aménagement. La cuisine est équipée d'un plan de travail en granit haut de gamme et d'appareils électroménagers de marques renommées telles que Neff et Samsung – un atout pour les passionnés de cuisine. Les carreaux Villeroy & Boch, soigneusement posés, soulignent le standing de cette cuisine. Depuis le salon, vous accédez à la véranda couverte, dont le toit est entièrement vitré. Cet espace peut être utilisé de manière flexible et, si vous le souhaitez, entièrement ouvert – créant ainsi une transition fluide entre l'intérieur et l'extérieur. Le système de ventilation moderne avec récupération de chaleur optimise le confort de vie dans cette maison, garantissant un climat intérieur agréable et des économies d'énergie. À l'étage, vous trouverez deux chambres spacieuses et une salle de bains haut de gamme. Le chauffage au sol assure une chaleur douce et agréable, tandis que les carreaux élégants, dont certains signés Villeroy & Boch, créent une ambiance raffinée dans la salle de bains. Les combles aménagés offrent une pièce supplémentaire d'une superficie d'une pièce et demie, idéale pour un bureau, une chambre d'amis ou un espace de détente pour les adolescents. La maison est prête à emménager et bénéficie de nombreux autres atouts qui rendent la vie y est agréable et confortable. Un abri voiture pratique protège votre véhicule des intempéries et offre un stationnement supplémentaire. En résumé, cette maison mitoyenne propose une solution de vie contemporaine avec un agencement bien pensé, des équipements et des finitions de haute qualité, ainsi qu'une technologie écoénergétique. Son emplacement calme et familial, à proximité immédiate des commerces, des écoles et des espaces de loisirs, complète ce bien. Découvrez par vous-même les nombreuses possibilités offertes par cette charmante maison. Nous serons ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite.

**CODE DU BIEN: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt**

## Tout sur l'emplacement

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 Höltigbaum 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.

**CODE DU BIEN: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt**

## Plus d'informations

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 Handelsregisterauszugs, 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt**

## Contact

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

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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