

Hamburg – Rahlstedt

Maison individuelle modernisée avec un terrain exceptionnel et une cuisine de rêve

CODE DU BIEN: 25252009



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 699.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 127,36 m² • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 999 m²

CODE DU BIEN: 25252009 - 22145 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: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25252009
Surface habitable	ca. 127,36 m ²
Pièces	5.5
Chambres à coucher	3.5
Salles de bains	1
Année de construction	1950
Place de stationnement	4 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	699.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 71 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	14.10.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	355.70 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1950

CODE DU BIEN: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

La propriété

A promotional graphic for Von Poll Real Estate. It features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet, all displaying the company's website. The smartphone screen shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". The background is a dark blue gradient.

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

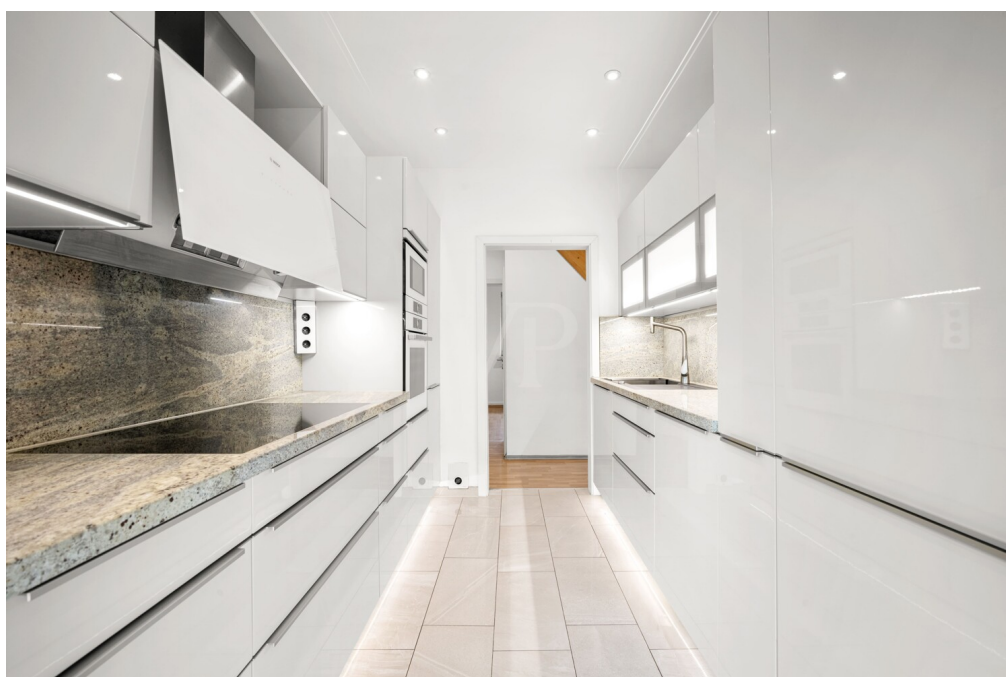
CODE DU BIEN: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

La propriété



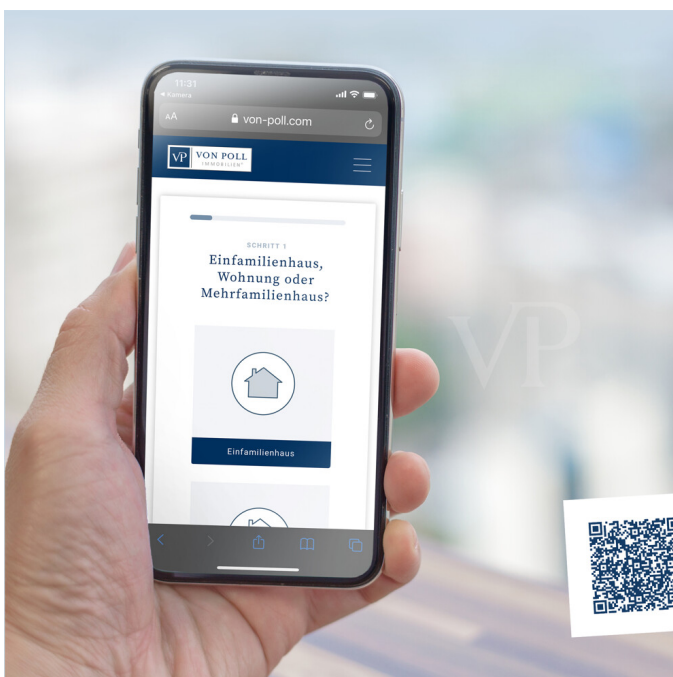
CODE DU BIEN: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25252009 - 22145 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 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: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

La propriété



Katharina Vogler-Reimers

Diplom-Kauffrau
Selbstständige Immobilienberaterin

T: 040 - 27 14 27 80

katharina.vogler-reimers@von-poll.com

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

La propriété

VP

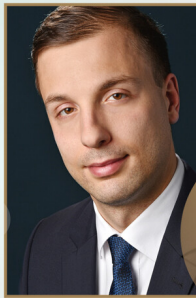
VON POLL
FINANCE

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

CODE DU BIEN: 25252009 - 22145 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: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

Une première impression

Bienvenue dans cette propriété unique : cette maison individuelle, construite en 1950, offre environ 127 m² de surface habitable, 71 m² supplémentaires d'espace utilisable et un terrain d'environ 999 m², offrant un espace généreux pour une multitude de modes de vie. L'appartement indépendant existant offre des possibilités supplémentaires : location, bureaux ou logement intergénérationnel, tout est possible. La propriété allie modernité et architecture traditionnelle, offrant ainsi diverses possibilités d'aménagement et répondant à de nombreux besoins. Située dans une zone calme (limitée à 30 km/h), cette propriété est exceptionnelle de par son potentiel de développement. La maison comprend 5,5 pièces, dont 3,5 chambres, offrant des options de vie flexibles pour les familles, les couples ou les familles multigénérationnelles. Le plan des pièces est clair et bien organisé : depuis le hall d'entrée, on accède à un grand salon lumineux avec cheminée, un bureau/chambre, la salle de bains et la cuisine. La cuisine donne directement sur une magnifique véranda attenante. La véranda en aluminium de marque, de haute qualité, a été ajoutée en 2016 et se prolonge harmonieusement sur la spacieuse terrasse. Vous pourrez y profiter d'une luminosité optimale en toute saison et disposer d'un espace généreux pour des moments de détente ou des réceptions en plein air. La cuisine, rénovée avec soin en 2019, est non seulement fonctionnelle et centrale, mais elle offre également un confort absolu grâce à ses équipements haut de gamme. Un design bien pensé et des matériaux de qualité supérieure créent un espace idéal pour cuisiner et partager des repas. La cuisine aménagée offre de nombreux rangements, des appareils électroménagers modernes et un agencement pratique qui simplifie le quotidien. La salle de bain accessible aux personnes à mobilité réduite a été entièrement rénovée en 2019 et arbore désormais un design élégant et moderne. Spacieuse et confortable, elle est équipée d'un chauffage au sol. Outre les pièces de vie principales, le sous-sol offre des possibilités supplémentaires : une partie de la cave a été aménagée en appartement indépendant avec sa propre salle de bain et deux pièces supplémentaires. Cet appartement, accessible séparément, est idéal pour la location, comme bureau, chambre d'amis ou espace de jeux pour enfants. De nombreuses modernisations assurent un confort de vie contemporain : le brûleur du système de chauffage a été remplacé en 2017, certaines fenêtres datent de 1991 et d'autres de 2021. Un système solaire thermique installé sur le toit vers 2011 fournit une eau chaude sanitaire fiable, garantissant un mode de vie écologique et économique. Ceci assure des coûts énergétiques réduits et un service optimal. Le jardin spacieux, le grand terrain et l'harmonieuse combinaison d'éléments d'origine et d'équipements modernes confèrent à cette propriété une grande polyvalence. Vous y trouverez de l'espace pour vous épanouir, de l'intimité et de nombreuses possibilités de personnalisation. Un atout majeur

de cette propriété réside dans son potentiel de construction. Le plan d'aménagement Rahlstedt 25 prévoit les possibilités de construction suivantes : WR (usage résidentiel uniquement), O (construction ouverte), II (deux étages, un penthouse) sur une parcelle de 20 m de large. Les possibilités exactes doivent être étudiées individuellement avec les services d'urbanisme. Découvrez par vous-même les nombreux atouts de cette maison : cuisine haut de gamme, véranda spacieuse, grande terrasse et flexibilité d'aménagement. Nous sommes à votre disposition pour toute question !

CODE DU BIEN: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

Détails des commodités

- 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)

CODE DU BIEN: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25252009 - 22145 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

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

www.von-poll.com