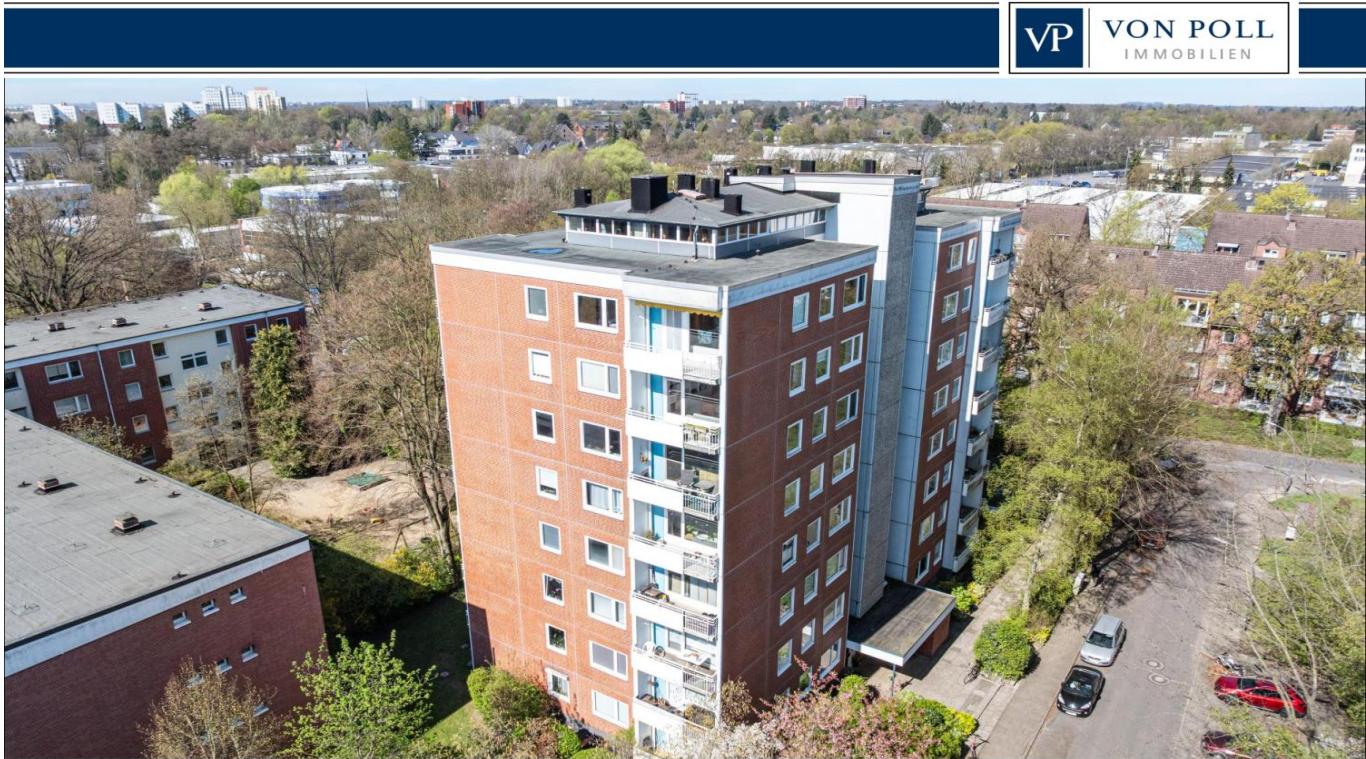


Hamburg – Rahlstedt

## Opportunité d'investissement idéale : appartement 2,5 pièces bien entretenu avec balcon

**CODE DU BIEN: 25101007**



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

**PRIX D'ACHAT: 220.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 78 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2.5**

CODE DU BIEN: 25101007 - 22145 Hamburg – 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: 25101007 - 22145 Hamburg – Rahlstedt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25101007	Prix d'achat	220.000 EUR
Surface habitable	ca. 78 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	2.5	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1970	Surface de plancher	ca. 8 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Balcon

**CODE DU BIEN: 25101007 - 22145 Hamburg – Rahlstedt**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile		
Certification énergétique valable jusqu'au	02.10.2028	Consommation finale d'énergie	119.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1970

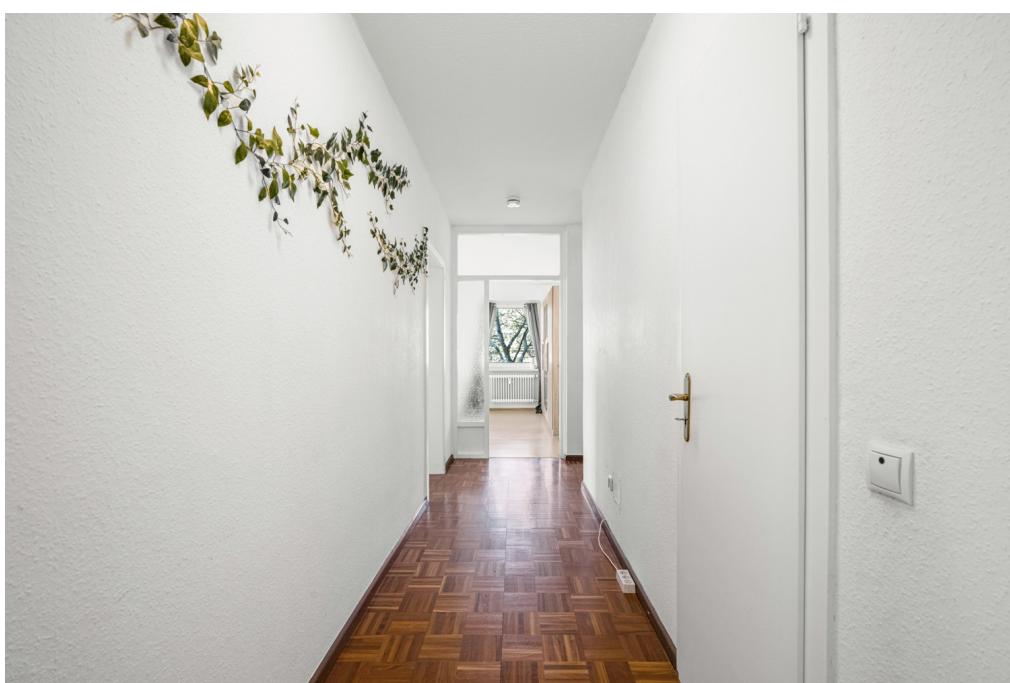
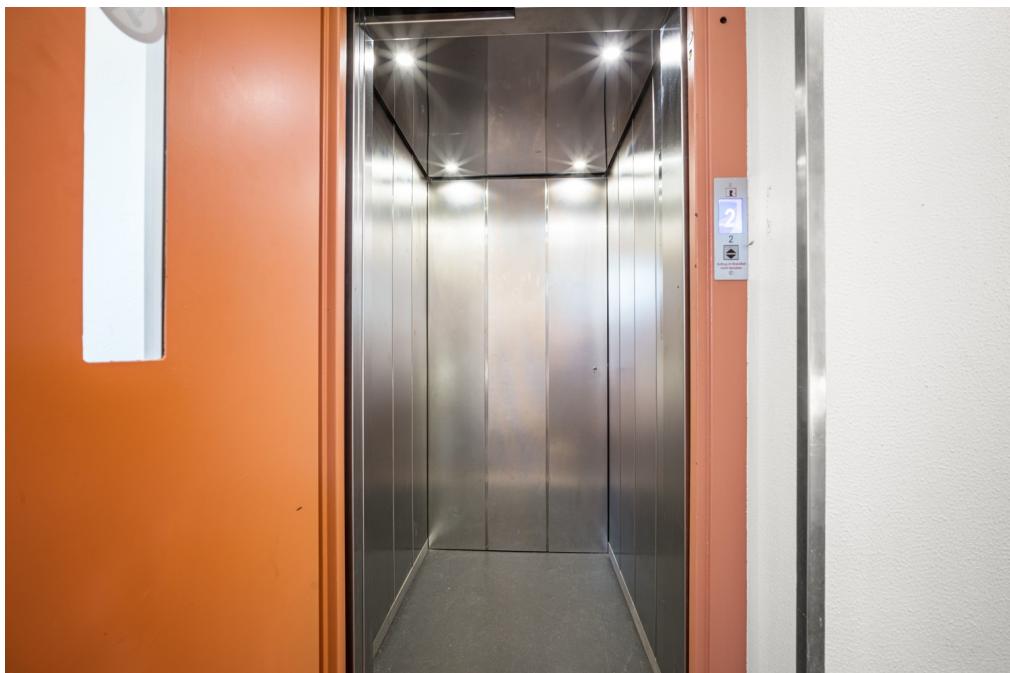
CODE DU BIEN: 25101007 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25101007 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## La propriété



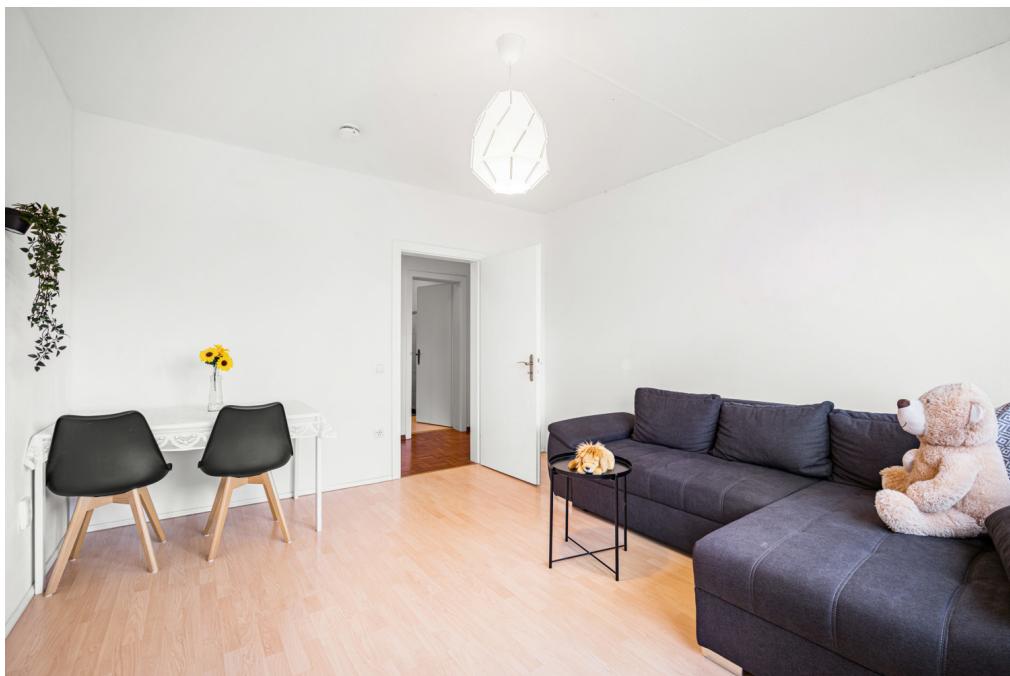
CODE DU BIEN: 25101007 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25101007 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25101007 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25101007 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25101007 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25101007 - 22145 Hamburg – Rahlstedt**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25101007 - 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: 25101007 - 22145 Hamburg – Rahlstedt**

## Une première impression

À vendre : un appartement de 2,5 pièces en excellent état, avec un grand balcon, situé dans le quartier prisé de Rahlstedt à Meiendorf. L'appartement se trouve au deuxième étage d'un immeuble de huit étages, bien entretenu, comprenant 40 appartements. Construit en 1971 selon des méthodes de construction robustes, l'immeuble dispose d'un sous-sol complet. D'une surface habitable d'environ 78 m<sup>2</sup>, l'appartement se compose d'un hall d'entrée, d'une salle d'eau, de toilettes séparées, d'une cuisine, d'un séjour avec accès au balcon, d'une chambre et d'une petite pièce pouvant servir de bureau. Le balcon exposé sud-ouest offre une vue agréable sur les environs. Le loyer annuel net est de 8 279,16 €. Les locataires actuels y ont vécu en toute tranquillité pendant de nombreuses années. Une cave (environ 8 m<sup>2</sup>) est incluse dans le prix de vente et offre un espace de rangement supplémentaire. Les charges mensuelles s'élèvent à 389,50 €, dont 141,50 € de contribution au fonds de réserve pour l'entretien. Cet appartement séduit par son agencement pratique et son emplacement idéal. L'infrastructure est excellente, avec commerces, restaurants et transports en commun à proximité immédiate. Une place de parking est actuellement louée séparément. Intéressé(e) ? Nous serons ravis de vous fournir de plus amples informations et d'organiser une visite à tout moment. Au plaisir de vous lire !

**CODE DU BIEN: 25101007 - 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 mit einigen Mehrfamilienhäusern. Die Nebenstraßen sind hauptsächlich durch Einfamilienhäuser geprägt.

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 zu 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: 25101007 - 22145 Hamburg – Rahlstedt**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.10.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 119.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25101007 - 22145 Hamburg – Rahlstedt**

## Contact

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

Sandra Husemann

---

Poppenbütteler Weg 191a, 22399 Hamburg

Tel.: +49 40 - 53 32 73 59 0

E-Mail: [hamburg.alstertal@von-poll.com](mailto:hamburg.alstertal@von-poll.com)

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

---

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