

Hamburg – Rahlstedt

Hanseatisches Backstein-Kleinod

CODE DU BIEN: 24197004



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 619.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 124 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 604 m²

CODE DU BIEN: 24197004 - 22143 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: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24197004
Surface habitable	ca. 124 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Salles de bains	2
Année de construction	1928
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	619.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	OEL
Certification énergétique valable jusqu'au	13.02.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	375.10 kWh/m²a
Classement énergétique	H

CODE DU BIEN: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

La propriété



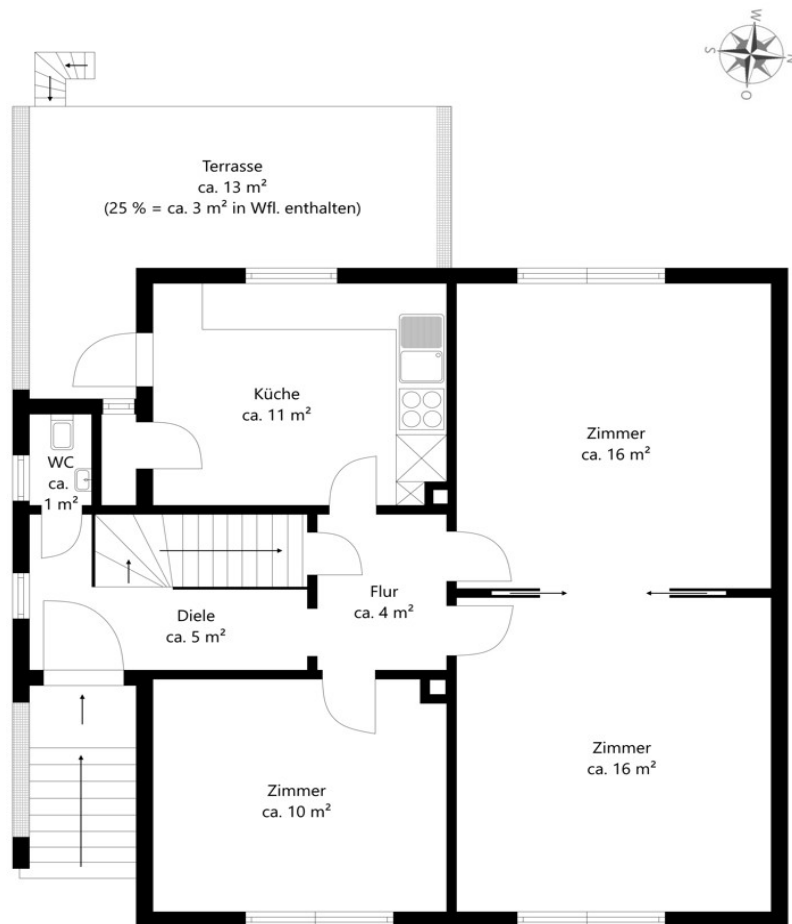
CODE DU BIEN: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

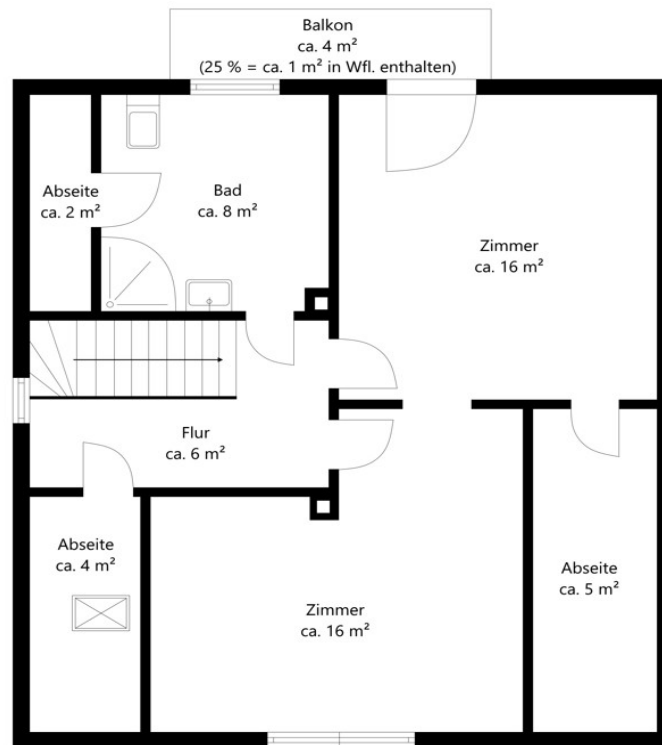
La propriété

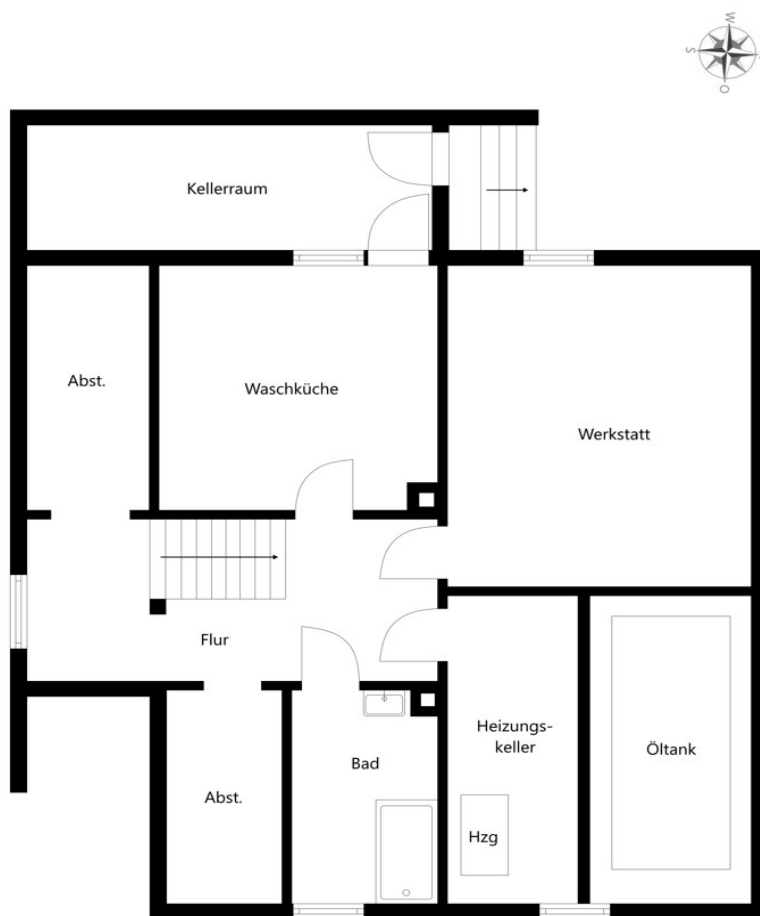


CODE DU BIEN: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

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: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Une première impression

Dieses hanseatische Einfamilienhaus wurde im Baujahr 1928 auf einem ca. 604 m² großen, optimal nach Westen ausgerichteten Grundstück in ruhiger Wohnlage von Rahlstedt erbaut. Es beeindruckt als erstes mit der klassischen Backsteinfassade, welche durch traditionelle Maurerarbeiten und alte Handwerkskunst aufgewertet wird. Der überdachte Hauseingang empfängt Sie mit einem angebauten Windfang und führt Sie dann in die Diele im Erdgeschoss. Eine alte Holzterrasse mit gedrechseltem Geländer dominiert das Entrée, ebenso prägen alte Stil-Elemente wie hohe Decken und alte Holztüren den ersten Eindruck. Den Wohn- und Essbereich bilden zwei etwa gleichgroße Zimmer, welche mit einem Durchgang miteinander verbunden sind. Die geräumige Küche bietet Platz für einen Esstisch, sie hat eine kleine Speisekammer angeschlossen und direkten Zugang auf die geschützte West-Terrasse mit Blick über das weitläufige Grundstück. Ein Gäste-WC versprüht den Charme des Baujahres und ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss kann nach individuellen Bedürfnissen als Arbeits-, Spiel- oder Gästezimmer genutzt werden. Im Obergeschoss stehen zwei Zimmer zur Verfügung, welche derzeit durch einen Durchgang miteinander verbunden sind. Das Gartenzimmer bietet Zugang auf den rückwärtigen Balkon. Ein geräumiges Badezimmer ist derzeit als Duschbad konzipiert. Mehrere Abseiten bieten viele Stauflächen. Das Einfamilienhaus ist voll unterkellert. Ein zusätzlicher Außenzugang vom Garten ermöglicht praktische Abstellmöglichkeiten. Neben der Waschküche, einer Werkstatt und dem Heizungskeller befindet sich ein Wannenbad im Keller. Neben dem Haus befindet sich eine Einzelgarage, auch diese bietet im hinteren Bereich eine Tür zum Garten. Auf der anderen Hausseite wird der Zugang zum hinteren Garten durch ein zusätzliches Tor begrenzt. Das schöne Grundstück ist pflegeleicht angelegt. Rhododendren und einige Gehölze geben einen schönen Rahmen und ein Schuppen im hinteren Bereich ermöglicht das Unterbringen von Gartengeräten und Gartenmöbeln. Für diese Immobilie gilt der Bebauungsplan Rahlstedt 127. Eine Erweiterung der Immobilie im hinteren Bereich erscheint demnach möglich und ist vom Käufer selbst zu prüfen. Somit bietet sich Ihnen hier eine charmante Immobilie in sehr ruhiger und angenehmer Wohnlage, welche Sie mit Fingerspitzengefühl und Potenzial in die heutige Zeit versetzen können.

CODE DU BIEN: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Tout sur l'emplacement

Diese 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. Dieser Stadtteil hat sich etwas liebenswürdig Kleinstädtisches bewahrt und bietet gleichzeitig durch die angrenzenden Naturschutzgebiete Stellmoorer Tunneltal sowie Höltingbaum viel Natur vor der Haustür, welche zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen oder Fahrradtouren einlädt. Das Zentrum von Rahlstedt bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs, darüber verschiedene Fachärzte, Gastronomie und Dienstleister. Kindergärten und alle Schulformen sind gut und auf sicheren Wegen zu erreichen. Das Bäderland Familienbad Rahlstedt sowie das Freibad, der RHTC Hockey- und Tennisclub und der AMTV Hamburg gestalten das Leben für Erwachsene und Kinder abwechslungsreich und interessant. Die gute Infrastruktur bietet Ihnen eine Anbindung an den ÖPNV mit einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe. Zudem bietet die Regionalbahn ab dem Bahnhof Rahlstedt eine schnelle Verbindung in die Hamburger Hauptbahnhof. Mit dem PKW erreichen Sie die Hamburger Innenstadt in ca. 20 Minuten. Das weitere Umland und die Ostsee erschließen sich über die Autobahn A1 mit der Anschlussstelle Stapelfeld oder Barsbüttel.

CODE DU BIEN: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 375.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. 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: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Contact

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

Katrin Ebbers

Hamburger Straße 25 Ahrensburg
E-Mail: ahrensburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com