

Αριθμός ακινήτου: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

?? ??? ??????

???????? ?????????	25252009	???? ???????	649.000 EUR
???????????	ca. 127,36 m²	?????	?????????????
?????????	5.5	?????????????	?????????????????
????????????? ??? ???????????	3.5	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	1	????????? ??????????????	???????
????? ??????????????	1950	?????????????????????????	ca. 71 m²
?????? ???????????????	4 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ?????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ?????????????????? ?????????

Αριθμός ακινήτου: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

?????????? ???? ???? ?

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	BEDARF
????? ??????????	?????	????????? ??????? ???????????	355.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	14.10.2035	???????????? ?????????????? ??????????	H
????? ??????????	?????	????? ??????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1950

Αριθμός ακινήτου: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

?? ????????



**Jetzt
Suchprofil
anlegen**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

The advertisement features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. In the background, a desktop monitor shows the Von Poll Real Estate website interface, which includes a search bar, a map, and various filters. A smaller smartphone is also visible, showing the mobile version of the website.

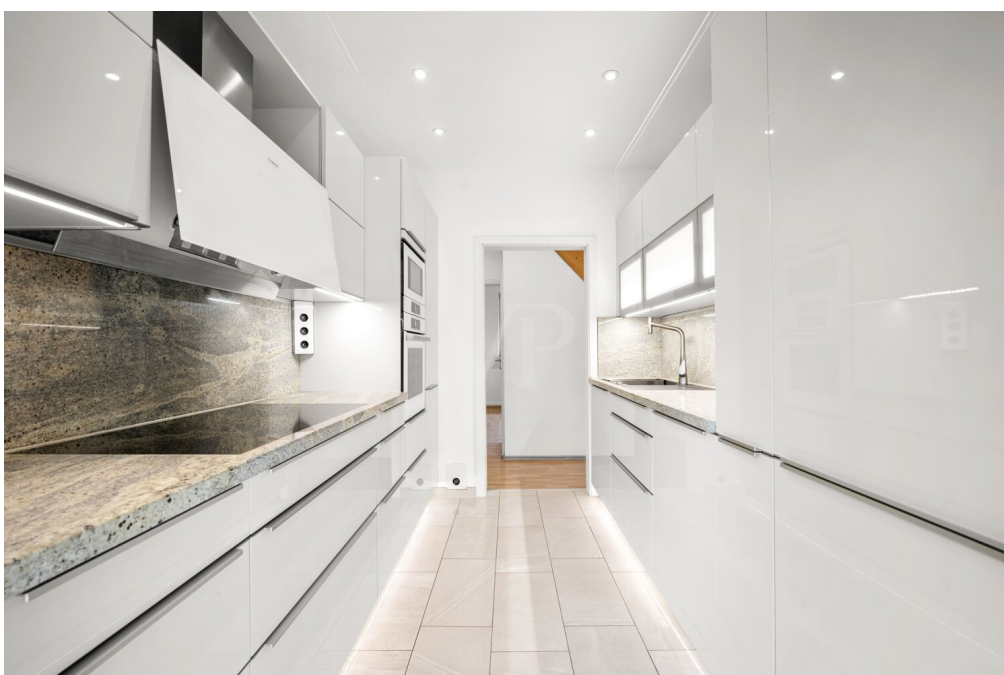
Αριθμός ακινήτου: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

?? ????????



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.



Αριθμός ακινήτου: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

?? ????????



Katharina Vogler-Reimers

Diplom-Kauffrau
Selbstständige Immobilienberaterin

T: 040 - 27 14 27 80

katharina.vogler-reimers@von-poll.com

www.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

?? ????????

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

Αριθμός ακινήτου: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

??????

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



VP VON POLL
IMMOBILIEN®





Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

???????? ????? ?? ????????????? ??? ?? ?? ??????????. ?? ????? ?????????? **Rahlstedt 25**
?????????? ?? ????????????? ?????? ?? **WR** (???? ?? ??????? ??????), **0** (????????
??????????), **II** (?? ???????, ?? ??????) ?? ????????? ??????? **20** ??????. ?? ?????????
???????????? ?????? ?? ??????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????. ????? ????? ?? ??
????? ????????????????? ????? ?? ??????? ?? ?? ?????? ?????????? ???????, ?? ?????????
????????????, ?? ????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????? ??????? - ??????????????? ??
?? ????????? ???!

Αριθμός ακινήτου: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

?????????????? ???? ??????????

- 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 Plissés 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)

Αριθμός ακινήτου: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

???? ???? ???? ????????????

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.

Αριθμός ακινήτου: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

????? ????????????

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 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.

Αριθμός ακινήτου: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

?????????? ???? ?????

?? ?????????? ??????????, ?????????????? ?? ?? ????????? ?????????????? ???:

Marcel Karstens

Amtsstraße 20, 22143 Hamburg

Tel.: +49 40 - 27 14 278 0

E-Mail: hamburg.wandsbek@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com