

Hamburg - Rahlstedt

Εκσυγχρονισμένη μονοκατοικία με εξαιρετικούς χώρους και ονειρεμένη κουζίνα

Αριθμός ακινήτου: 25252009

360°-Rundgang



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 649.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 127,36 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5.5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 999 m²

Αριθμός ακινήτου: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25252009	Τιμή αγοράς	649.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 127,36 m ²	οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Δωμάτια	5.5	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Κατάσταση του ακινήτου	3.5	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	1	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 71 m ²
Έτος κατασκευής	1950	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Χώρος στάθμευσης	4 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Τελική ζήτηση ενέργειας	355.70 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	14.10.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	H
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1950

Αριθμός ακινήτου: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

Το ακίνητο



**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

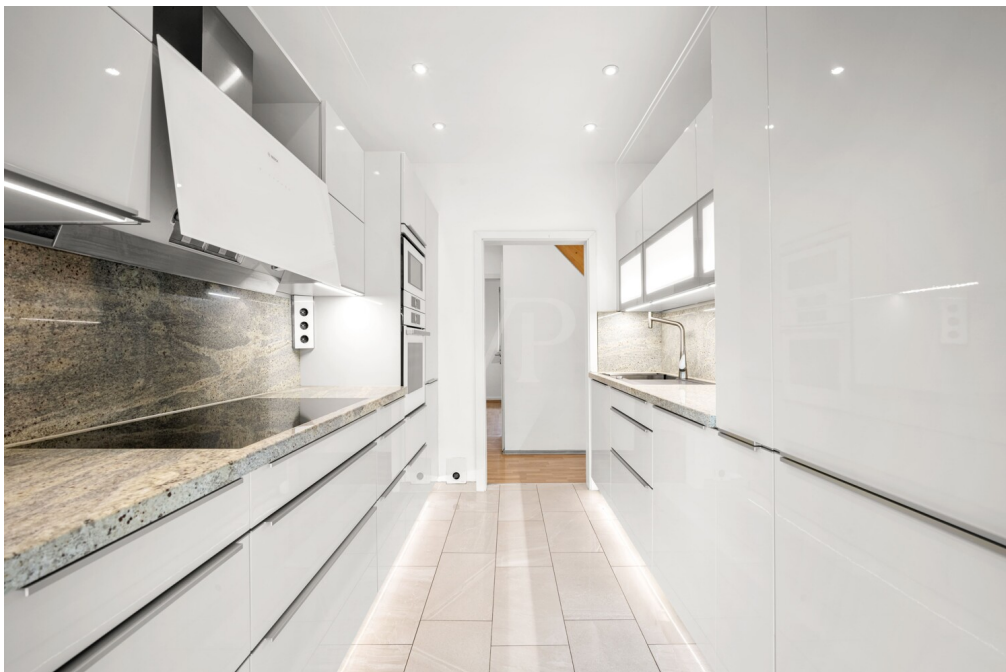
Αριθμός ακινήτου: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

Το ακίνητο



**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

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

Το ακίνητο



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

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

Το ακίνητο

**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

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



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

Κάτοψη





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.

Αριθμός ακινήτου: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

Μια πρώτη εντύπωση

Καλώς ορίσατε σε μια μοναδική ευκαιρία: Αυτή η ανεξάρτητη μονοκατοικία, χτισμένη το 1950, προσφέρει περίπου 127 τ.μ. χώρου διαβίωσης, επιπλέον 71 τ.μ. ωφέλιμου χώρου και οικόπεδο περίπου 999 τ.μ., παρέχοντας άφθονο χώρο για μια ποικιλία τρόπων ζωής. Το υπάρχον αυτόνομο διαμέρισμα προσφέρει περαιτέρω δυνατότητες: είτε για ενοικίαση, χρήση γραφείου είτε για διαβίωση πολλαπλών γενεών - όλα είναι δυνατά εδώ. Το ακίνητο συνδυάζει σύγχρονους εκσυγχρονισμούς με παραδοσιακή αρχιτεκτονική και ποικίλες επιλογές χρήσης, ικανοποιώντας έτσι μια σειρά από ανάγκες. Βρίσκεται σε μια ήσυχη ζώνη με ταχύτητα 30 χλμ./ώρα, το ακίνητο είναι εξαιρετικό λόγω των δυνατοτήτων του για περαιτέρω ανάπτυξη. Το σπίτι διαθέτει συνολικά 5,5 δωμάτια, συμπεριλαμβανομένων 3,5 υπνοδωματίων, προσφέροντας ευέλικτες επιλογές διαβίωσης για οικογένειες, ζευγάρια ή διαβίωση πολλαπλών γενεών. Η κάτοψη διαθέτει μια σαφή και καλά οργανωμένη διάταξη: Από την είσοδο, μπαίνετε στο μεγάλο, φωτεινό σαλόνι με τζάκι, ένα γραφείο/υπνοδωμάτιο, το μπάνιο και την κουζίνα. Η κουζίνα παρέχει άμεση πρόσβαση στο εντυπωσιακό παρακείμενο θερμοκήπιο. Το υψηλής ποιότητας, επώνυμο αλουμινένιο θερμοκήπιο προστέθηκε το 2016 και μεταβαίνει άψογα στην ευρύχωρη βεράντα. Εδώ, μπορείτε να απολαύσετε ώρες γεμάτες φως κάθε εποχή και να έχετε άφθονο χώρο για χαλαρωτικές στιγμές ή κοινωνικές συγκεντρώσεις σε εξωτερικούς χώρους. Η κουζίνα, ανακαινισμένη σε υψηλά πρότυπα το 2019, δεν είναι μόνο ένα λειτουργικό κεντρικό στοιχείο, αλλά δεν αφήνει τίποτα ανεκπλήρωτο με τα πολυτελή χαρακτηριστικά της. Ο προσεγμένος σχεδιασμός και τα υλικά υψηλής ποιότητας δημιουργούν το ιδανικό μέρος για να μαγειρεύετε και να απολαμβάνετε γεύματα μαζί. Η εντοιχισμένη κουζίνα προσφέρει άφθονο αποθηκευτικό χώρο, σύγχρονες συσκευές και μια πρακτική διαρρύθμιση που απλοποιεί την καθημερινή ζωή. Το μπάνιο χωρίς εμπόδια ανακαινίστηκε πλήρως το 2019 και τώρα διαθέτει κομψό και μοντέρνο σχεδιασμό. Προσφέρει άφθονο

χώρο και άνετες παροχές. Ενδοδαπέδια θέρμανση έχει επίσης εγκατασταθεί στο μπάνιο, την κουζίνα και το θερμοκήπιο. Εκτός από τους κύριους χώρους διαβίωσης, το υπόγειο προσφέρει περαιτέρω δυνατότητες: ένα μέρος του υπογείου έχει μετατραπεί σε αυτόνομο διαμέρισμα με δικό του μπάνιο και δύο επιπλέον δωμάτια. Αυτή η ξεχωριστά προσβάσιμη μονάδα είναι ιδανική για ενοικίαση, ως γραφείο, δωμάτιο επισκεπτών ή παιδότοπος. Πολυάριθμες εκσυγχρονισμοί εξασφαλίζουν σύγχρονη άνεση διαβίωσης: Ο καυστήρας του συστήματος θέρμανσης αντικαταστάθηκε το 2017, και ορισμένα παράθυρα αντικαταστάθηκαν το 1991 και άλλα το 2021. Ένα ηλιακό θερμικό σύστημα στην οροφή, που εγκαταστάθηκε γύρω στο 2011, παρέχει αξιόπιστη παροχή ζεστού νερού, εξασφαλίζοντας περιβαλλοντικά και οικονομικά προσιτή διαβίωση. Αυτό εγγυάται χαμηλό κόστος ενέργειας με βέλτιστη εξυπηρέτηση. Ο ευρύχωρος κήπος, το μεγάλο οικόπεδο και ο αρμονικός συνδυασμός πρωτότυπων χαρακτηριστικών και σύγχρονων ανέσεων καθιστούν αυτό το ακίνητο ιδιαίτερα ευέλικτο. Εδώ θα βρείτε χώρο για ανάπτυξη, ιδιωτικότητα και ελκυστικές ευκαιρίες για ατομικό σχεδιασμό. Ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό του ακινήτου είναι οι δυνατότητές του για νέα κατασκευή. Το σχέδιο ανάπτυξης Rahlstedt 25 καθορίζει τις δυνατότητες δόμησης ως WR (μόνο για οικιακή χρήση), O (ανοιχτή κατασκευή), II (δύο ορόφους, ένα ρετιρέ) σε οικόπεδο πλάτους 20 μέτρων. Οι ακριβείς δυνατότητες πρέπει να συζητηθούν ξεχωριστά με την οικοδομική αρχή. Δείτε μόνοι σας τα πολλά πλεονεκτήματα αυτού του σπιτιού με την υψηλής ποιότητας κουζίνα, το ευρύχωρο θερμοκήπιο, την ευρύχωρη βεράντα και τις ευέλικτες επιλογές χρήσης - ανυπομονούμε για το ερώτημά σας!

Αριθμός ακινήτου: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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)

Αριθμός ακινήτου: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

Όλα για την τοποθεσία

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 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.

Αριθμός ακινήτου: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

Άλλες πληροφορίες

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

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Marcel Karstens

Amtsstraße 20, 22143 Hamburg

Tel.: +49 40 - 27 14 278 0

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com