

Hamburg – Rahlstedt

Jól karbantartott sorház télikerttel, azonnal költözheto, csendes helyen - Rahlstedt

VP azonosító: 25252006

360°-Rundgang



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 549.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 126,66 m² • SZOBÁK: 4.5 • FÖLDTERÜLET: 154 m²

VP azonosító: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Áttekintés

VP azonosító	25252006
Hasznos lakótér	ca. 126,66 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4.5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	2003
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló

Vételár	549.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Táv	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	09.06.2035	Végso energiafogyasztás	55.00 kWh/m²a
Energiaforrás	Távfűtés	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2003

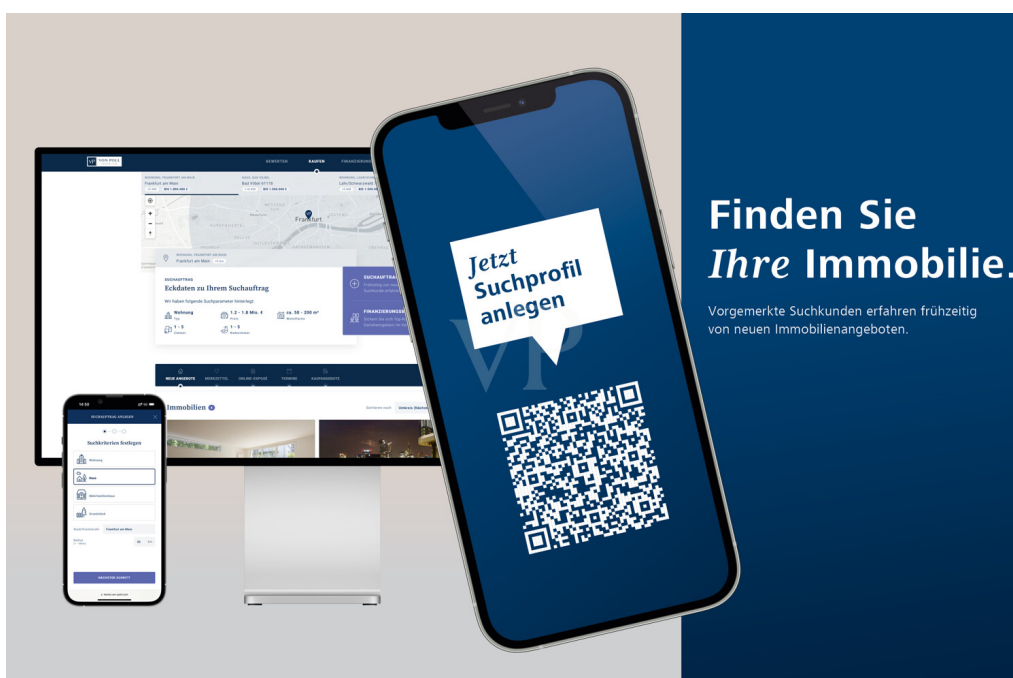
VP azonosító: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Az ingatlan



VP azonosító: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Az ingatlan



**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



VP azonosító: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Az ingatlan



VP azonosító: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

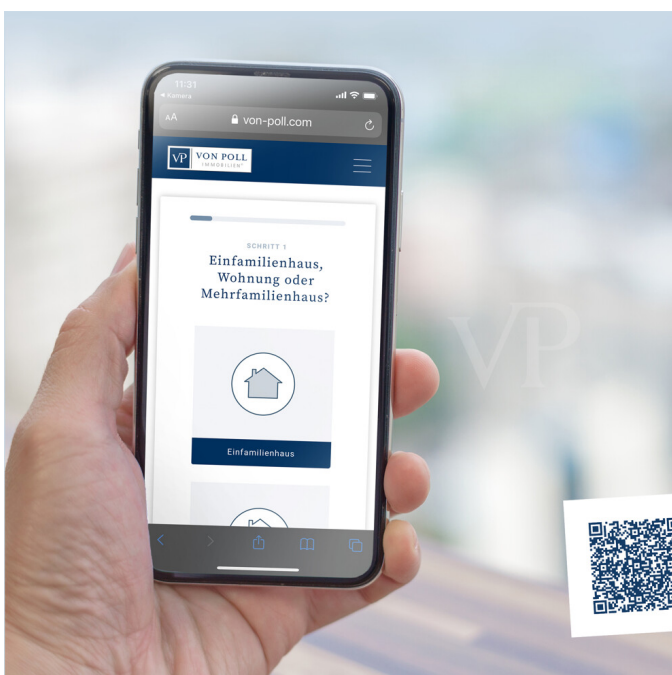
Az ingatlan



VP azonosító: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Az ingatlan





**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.

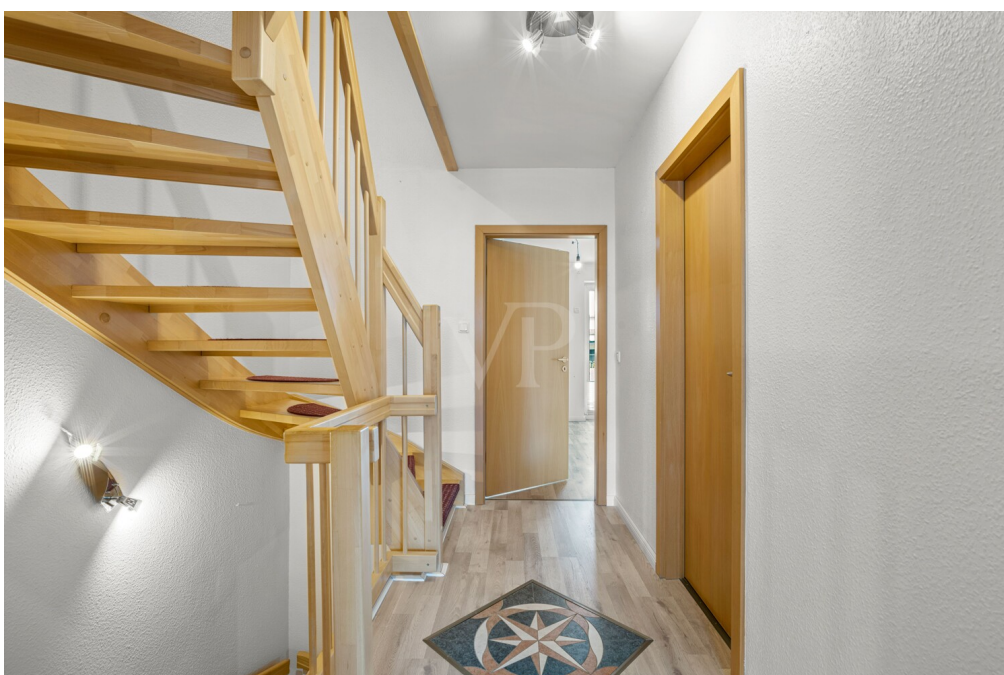
Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.



Hier gelangen Sie direkt
zu unserer Online-
Immobilienbewertung.

VP azonosító: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Az ingatlan



VP azonosító: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Az ingatlan



Katharina Vogler-Reimers

Diplom-Kauffrau

Selbstständige Immobilienberaterin

T: 040 - 27 14 27 80

katharina.vogler-reimers@von-poll.com

www.von-poll.com



VP azonosító: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Az ingatlan



VP azonosító: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Az ingatlan



VP azonosító: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Az ingatlan



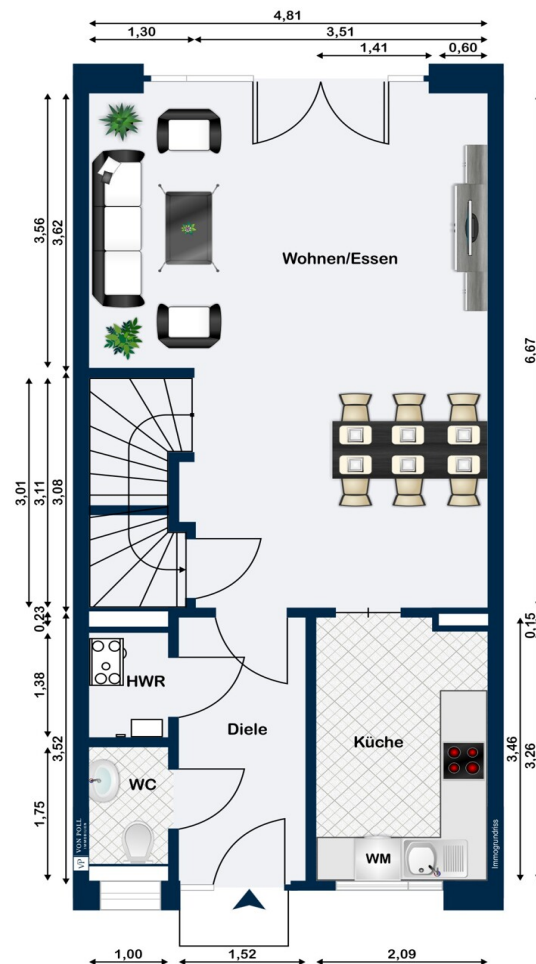
VP azonosító: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

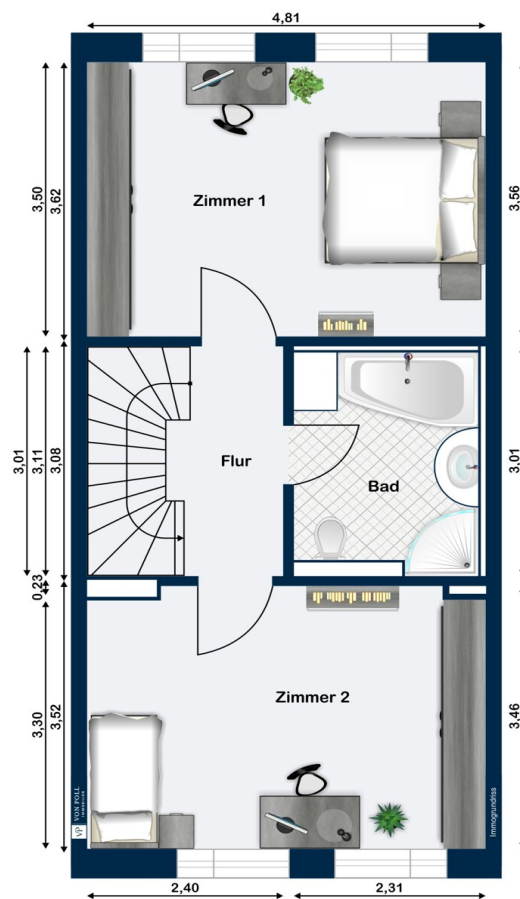
Az ingatlan

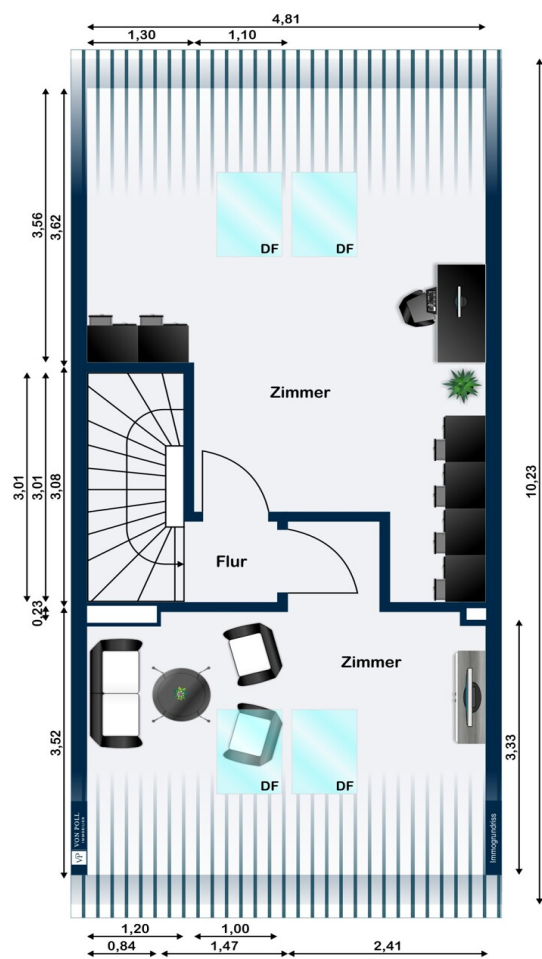


VP azonosító: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, 2003-ban épült sorház körülbelül 115 m² lakóteret kínál, amely bőséges teret biztosít az igényes életvitelhez – ideális azoknak a családoknak, akik értékelik a modern hangulatot és az átgondolt megoldásokat. A telek körülbelül 154 m²-es, jól meghatározott elrendezéssel és praktikus elrendezési lehetőségekkel büszkélkedhet. Az ingatlan kiváló állapotban van, és a modern szabványoknak megfelelően gondosan karbantartották. A tágas elosztó fogadja Önt, ahol egy modern vendég-WC is található. A nagyméretű nappali, amely zökkenőmentesen kapcsolódik az étkezőhöz és a konyhához, számos kialakítási lehetőséget kínál. A konyha exkluzív gránit munkalappal és a neves Neff és Samsung gyártók márkás gépeivel rendelkezik – ideális a szenvedélyes otthoni szakácsok számára. A gondosan lerakott Villeroy & Boch csempe kiemeli a konyha magas színvonalát. A nappaliból a fedett télikertbe juthatunk, amelynek teteje teljes egészében üvegből készült. Ez a tér rugalmasan használható, és kívánság szerint teljesen nyitható – zökkenőmentes átmenetet teremtve a beltéri és kültéri élet között. A modern, hovászanyeros szellőztetőrendszer tovább fokozza az otthoni élményt, biztosítva a kellemes beltéri klímát és az alacsony energiaköltségeket. Az emeleten két tágas hálószoba és egy kiváló minőségű fürdőszoba található. A padlófűtés kellemes meleget biztosít, míg a stílusos csempek, köztük néhány Villeroy & Boch csempe, elegáns hangulatot teremtenek a fürdőszobában. A tetőtér további 1,5 szobát kínál, amelyek ideálisak dolgozószobaként, vendégszobaként vagy idősebb gyermekek pihenőhelyeként. A ház azonnal beköltözhető, és számos egyéb olyan funkcióval büszkélkedhet, amelyek kellemessé és kényelmessé teszik az itteni életet. A praktikus kocsibeálló megvédi járművét az időjárás viszontagságaitól, és további parkolási lehetőséget biztosít. Összességében ez a sorház modern lakhatási megoldást kínál jól megtervezett elrendezéssel, kiváló minőségű berendezésekkel és berendezésekkel, valamint energiatakarékos technológiával. A csendes, családbarát elhelyezkedés, valamint az üzletek, iskolák és rekreációs területek közvetlen közelsége teszi teljessé a csomagot. Gyozodjon meg saját szemével a számos lehetőségről, amit ez a vonzó otthon kínál. Örömmel adunk további információkat, vagy egyeztetünk időpontot a megtekintésre.

VP azonosító: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Részletes felszereltség

- Lüftung mit Wärmerückgewinnung
- Küchengeräte: Neff und Samsung
- Küchenarbeitsplatte aus Granit (doppelter Stein)
- Fliesen Villeroy & Boch
- aufschiebbarer Wintergarten (inkl. Verschattungsmöglichkeit)
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- Badezimmer + Gäste-WC erneuert
- Kabelanschluss + DSL + Netzwerksteckdose in jedem Zimmer

VP azonosító: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Minden a helyszínról

Die 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. Ausgedehnte Spaziergänge sowie entspannte Fahrradtouren sind im unweiten Naturschutzgebiet Höltingbaum möglich.

Im nahegelegenen Ortskern befinden sich sämtliche Dienstleister wie Ärzte, Friseure sowie Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Zahlreiche Sportclubs, das Hallenbad und Freizeitaktivitäten gestalten das Leben abwechslungsreich und spannend.

Diverse Kindergärten und Schulformen sind in fußläufig oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen.

Die gute Infrastruktur bietet Ihnen schnelle Verbindung mit der Regionalbahn zur Hamburger Innenstadt in nur ca. 17 Minuten. Die umliegenden Stadtteile können ebenso in nur wenigen Minuten mit dem Bus erreicht werden.

VP azonosító: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 55.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

VP azonosító: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Marcel Karstens

Amtsstraße 20, 22143 Hamburg
Tel.: +49 40 - 27 14 278 0
E-Mail: hamburg.wandsbek@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com