

Hamburg – Rahlstedt

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

VP azonosító: 25252006

360°-Rundgang



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

VÉTELÁR: 549.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 126,66 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4.5 • FÖLDTERÜLET: 154 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

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

**VP azonosító: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt**

## Áttekintés

VP azonosító	25252006	Vételár	549.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 126,66 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Szobák	4.5	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálószobák	3	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha
Fürdoszobák	2		
Építés éve	2003		
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló		

**VP azonosító: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt**

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Táv	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	09.06.2035	Végso energiafogyasztás	55.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiaforrás	Távfutés	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2003

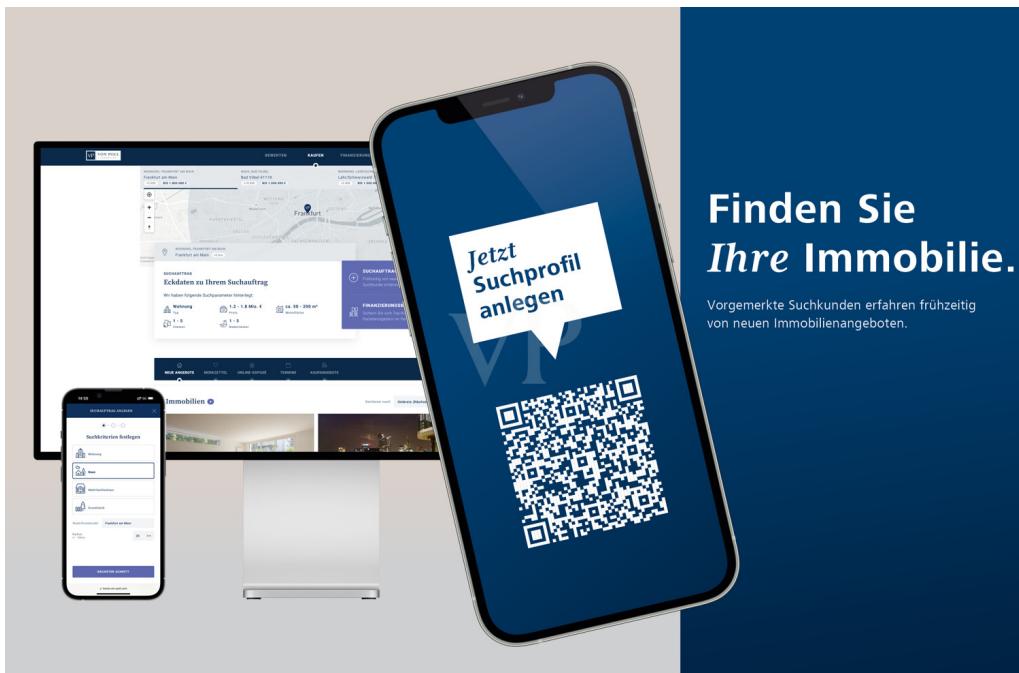
VP azonosító: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## Az ingatlan



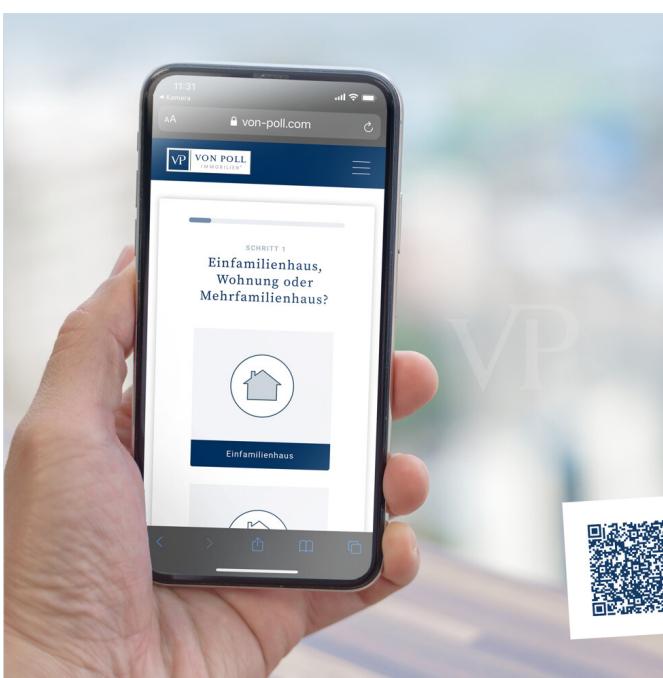
VP azonosító: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## 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](http://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.

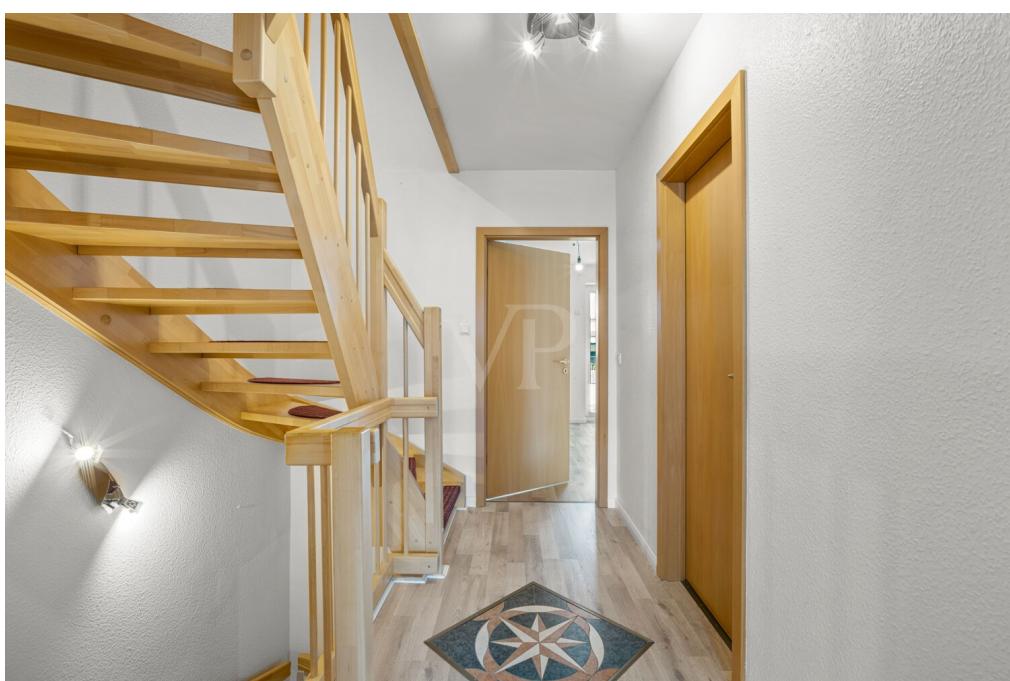
Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.



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

VP azonosító: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahilstedt

## Az ingatlan

**VP** | **VON POLL**  
IMMOBILIEN



Katharina Vogler-Reimers  
Diplom-Kauffrau  
Selbstständige Immobilienberaterin  
**T: 040 - 27 14 27 80**  
[katharina.vogler-reimers@von-poll.com](mailto: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

**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

**VP**

**Ich berate Sie  
gerne in einem  
persönlichen  
Gespräch.**

IHR ANSPRECHPARTNER:  
**SEBASTIAN PLASS**  
Baufinanzierungsspezialist

M.: 0162 - 406 40 17  
sebastian.plass@vp-finance.de

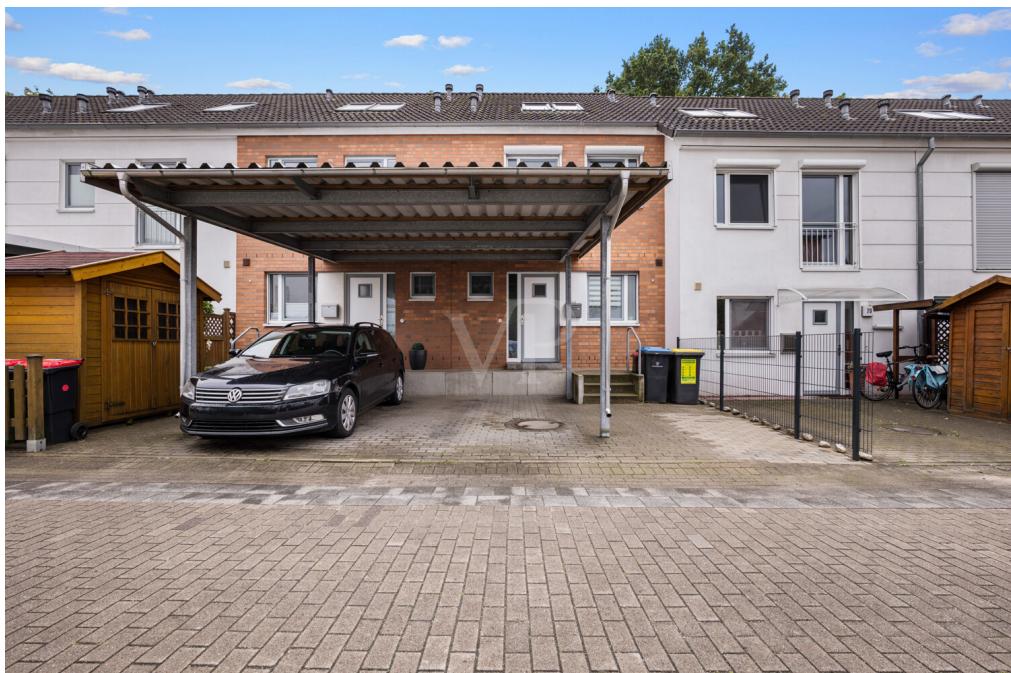
In freier Handelsvertretung für die FP Finance Hamburg GmbH & Co. KG

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



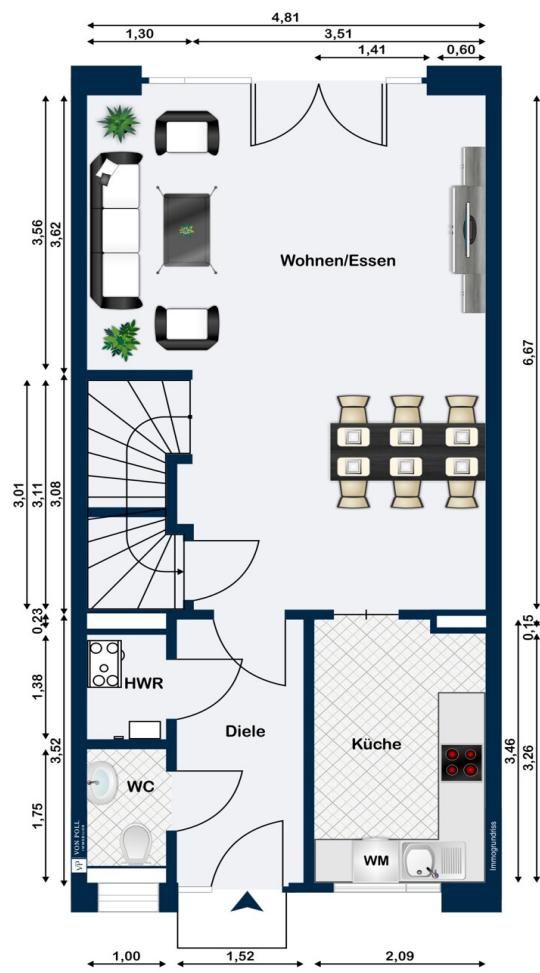
VP azonosító: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

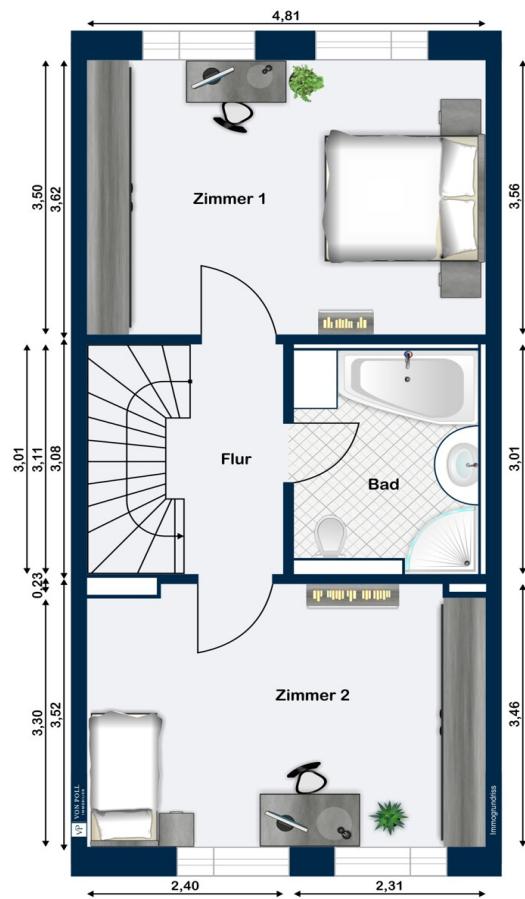
## Az ingatlan

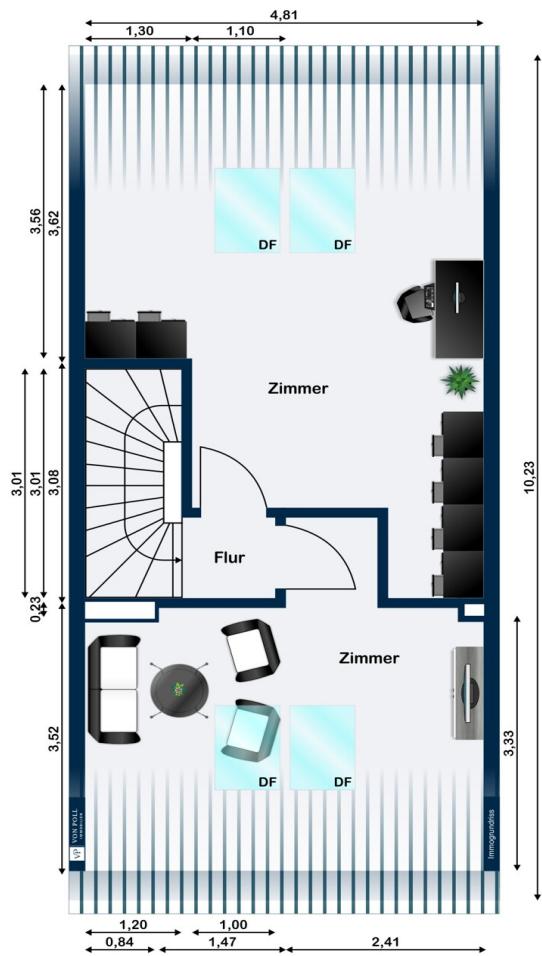


VP azonosító: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

# Alaprajzok







**VP azonosító: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt**

## Az elso benyomás

Ez a jól karbantartott, 2003-ban épült sorház körülbelül 115 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, amely boséges teret biztosít az igényes életvitelhez – ideális azoknak a családoknak, akik értékelik a modern hangulatot és az átgondolt megoldásokat. A telek körülbelül 154 m<sup>2</sup>-es, jól meghatározott elrendezéssel és praktikus elrendezési lehetőségekkel büszkélkedhet. Az ingatlan kiváló állapotban van, és a modern szabványoknak megfeleloen gondosan karbantartották. A tágas eloszoba fogadja Önt, ahol egy modern vendég-WC is található. A nagyméretű nappali, amely zökkenomentesen kapcsolódik az étkezohöz és a konyhához, számos kialakítási lehetőséget kínál. A konyha exkluzív gránit munkalappal és a neves Neff és Samsung gyártók márka 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 üvegból készült. Ez a tér rugalmasan használható, és kívánság szerint teljesen nyitható – zökkenomentes átmenetet teremtve a beltéri és kültéri élet között. A modern, hovisszanyeros szellozettrendszer tovább fokozza az otthoni életélményt, biztosítva a kellemes beltéri klímát és az alacsony energiaköltségeket. Az emeleten két tágas hálószoba és egy kiváló minőségű fürdoszoba található. A padlófutés kellemes meleget biztosít, míg a stílusos csempék, köztük néhány Villeroy & Boch csempe, elegáns hangulatot teremtenek a fürdoszobában. A tetőter további 1,5 szobát kínál, amelyek ideálisak dolgozószobaként, vendégszobaként vagy idősebb gyermekek pihenohelyeként. A ház azonnal beköltözhető, és számos egyéb olyan funkcióval büszkélkedhet, amelyek kellemessé és kényelmessé teszik az itteni életet. A praktikus kocsibeálló megvédi jármuvét az idojárás 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. Gyozodjön meg saját szemével a számos lehetőségről, amit ez a vonzó otthon kínál. Örömmel adunk további információkat, vagy egyeztetünk idopontot 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 helyszínrol

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 Höltigbaum 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/(m<sup>2</sup>\*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 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.

**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](mailto:hamburg.wandsbek@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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