

Hamburg – Rahlstedt

## Modern családi ház kivételes kerttel és álomkonyhával

VP azonosító: 25252009

360°-Rundgang



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

VÉTELÁR: 699.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 127,36 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5.5 • FÖLDTERÜLET: 999 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

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

VP azonosító: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25252009                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 127,36 m <sup>2</sup>            |
| Szobák                | 5.5                                  |
| Hálósobák             | 3.5                                  |
| Fürdoszobák           | 1                                    |
| Építés éve            | 1950                                 |
| Parkolási lehetőségek | 4 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 699.000 EUR                                                               |
| Ház                  | Családi ház                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület      | ca. 71 m <sup>2</sup>                                                     |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha     |

VP azonosító: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 14.10.2035    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 355.70 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1950                       |

VP azonosító: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## Az ingatlan



**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

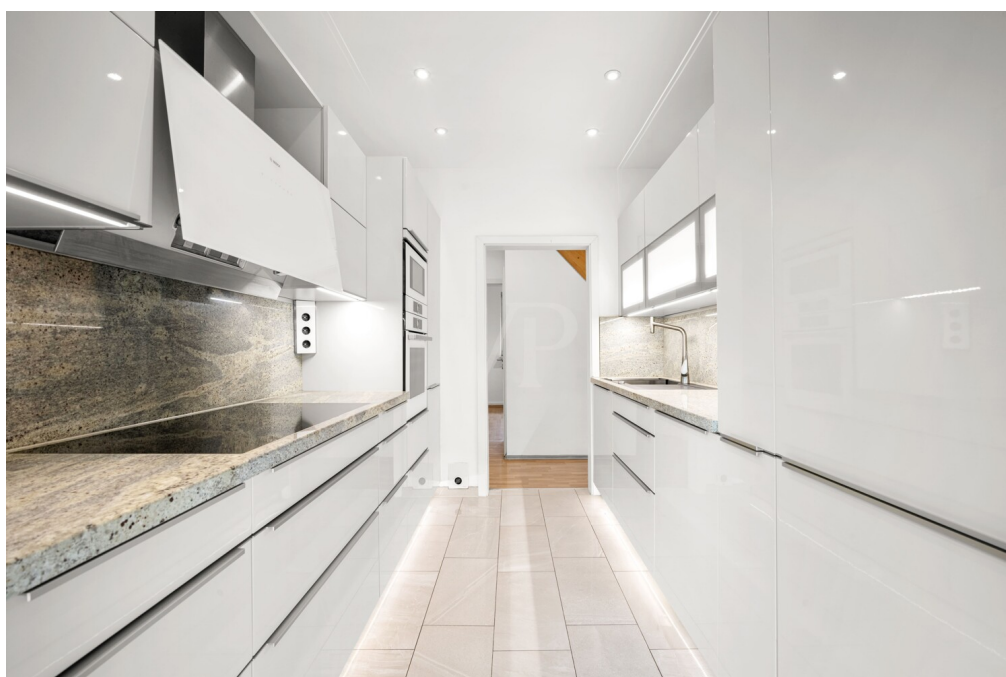
VP azonosító: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## Az ingatlan



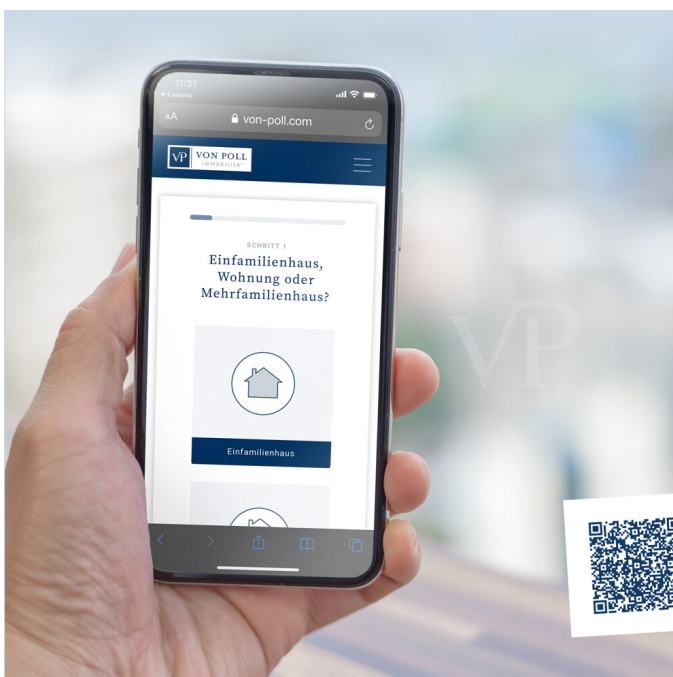
VP azonosító: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25252009 - 22145 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.



VP azonosító: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25252009 - 22145 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: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt**

## Az ingatlan

VON POLL  
FINANCE

VP azonosító: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## Alaprajzok





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

VP azonosító: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## Az első benyomás

Üdvözljük egy egyedülálló lehetőségben: Ez az 1950-ben épült, különálló családi ház körülbelül 127 m<sup>2</sup> lakóteret, további 71 m<sup>2</sup> hasznos területet és egy körülbelül 999 m<sup>2</sup>-es telket kínál, amely bőséges teret biztosít a különféle életstílusok számára. A meglévő, önálló lakás további lehetőségeket kínál: legyen szó bérbeadásról, irodai célról vagy többgenerációs lakhatásról – itt bármi lehetséges. Az ingatlan a kortárs modernizációkat ötvözi a hagyományos építészettel és a sokoldalú felhasználási lehetőségekkel, így számos igényt kielégít. A csendes, 30 km/h-s zónában található ingatlan kivételes a további fejlesztési potenciálja miatt. A házban összesen 5,5 szoba található, köztük 3,5 hálószoba, így rugalmas lakhatási lehetőségeket kínál családok, párok vagy többgenerációs lakhatási elrendezések számára. Az alaprajz világos és jól szervezett elrendezéssel büszkélkedhet: Az eloszobából a nagy, világos, kandallóval ellátott nappaliba, egy dolgozószobába/hálószobába, a fürdőszobába és a konyhába jutunk. A konyhából közvetlen hozzáférés nyílik a lenyugozó, szomszédos télikerthez. A 2016-ban épült, kiváló minőségű, márkás alumínium télikert zökkenőmentesen kapcsolódik a tágas teraszhoz. Itt minden évszakban élvezheti a világos órákat, és rengeteg hely van a pihentető pillanatokra vagy a szabadtéri társasági összejövetelekre. A 2019-ben magas színvonalon felújított konyha nemcsak funkcionális központi elem, hanem prémium funkcióival is minden kívánnivalót maga után hagy. Az átgondolt tervezés és a kiváló minőségű anyagok ideális helyet teremtenek a közös főzéshez és étkezésekhez. A beépített konyha bőséges tárolóhelyet, modern készülékeket és praktikus elrendezést kínál, amely leegyszerűsíti a mindennapokat. Az akadálymentesített fürdőszobát 2019-ben teljesen felújították, és most stílusos és modern dizájnnal büszkélkedhet. Rengeteg helyet és kényelmes felszereltséget kínál. A fürdőszobában, a konyhában és a télikertben is padlófűtés található. A fő lakóterek mellett az alagsor további lehetőségeket kínál: a pince egy részét önálló lakássá alakították át saját fürdőszobával és két további szobával. Ez a különállóan megközelíthető egység ideális bérbeadási célokra, irodának, vendégszobának vagy gyereksaroknak. Számos modernizáció biztosítja a modern lakhatási kényelmet: A fűtési rendszer égojót 2017-ben, néhány ablakot 1991-ben, másokat pedig 2021-ben cseréltek. A tetőn 2011 körül telepített napkollektoros rendszer megbízható melegvíz-ellátást biztosít, környezettudatos és költségtudatos életet biztosítva. Ez garantálja az alacsony energiaköltségeket optimális szolgáltatással. A tágas kert, a nagy telek, valamint az eredeti jellemzők és a modern felszereltség harmonikus kombinációja különösen sokoldalúvá teszi ezt az ingatlant. Itt teret talál a növekedésre, a magánéletre és vonzó lehetőségeket az egyedi tervezéshez. Az ingatlan különlegessége az új építés lehetősége. A Rahlstedt 25 fejlesztési terve a következő építési lehetőségeket határozza meg: WR (csak lakáscélú), 0 (nyitott építész), II (két

teljes emelet, egy penthouse szint) egy 20 m széles építési telken. A pontos lehetőségeket egyénileg kell megbeszélni az építési hatósággal. Gyozodjön meg saját szemével a ház számos elonyéről a kiváló minőségű konyhával, a tágas télikerttel, a tágas terasszal és a rugalmas felhasználási lehetőségekkel – várjuk érdeklődését!

VP azonosító: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## Részletes felszereltség

- 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)

**VP azonosító: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 355.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25252009 - 22145 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 felelősségkizárásához*

---

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