

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 elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

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

## Áttekintés

VP azonosító	25252009	Vételár	699.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 127,36 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Szobák	5.5	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálószobák	3.5	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	1	Hasznos terület	ca. 71 m <sup>2</sup>
Építés éve	1950	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs		

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

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	355.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	14.10.2035	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Olaj	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1950

VP azonosító: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## Az ingatlan



Finden Sie  
Ihre Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

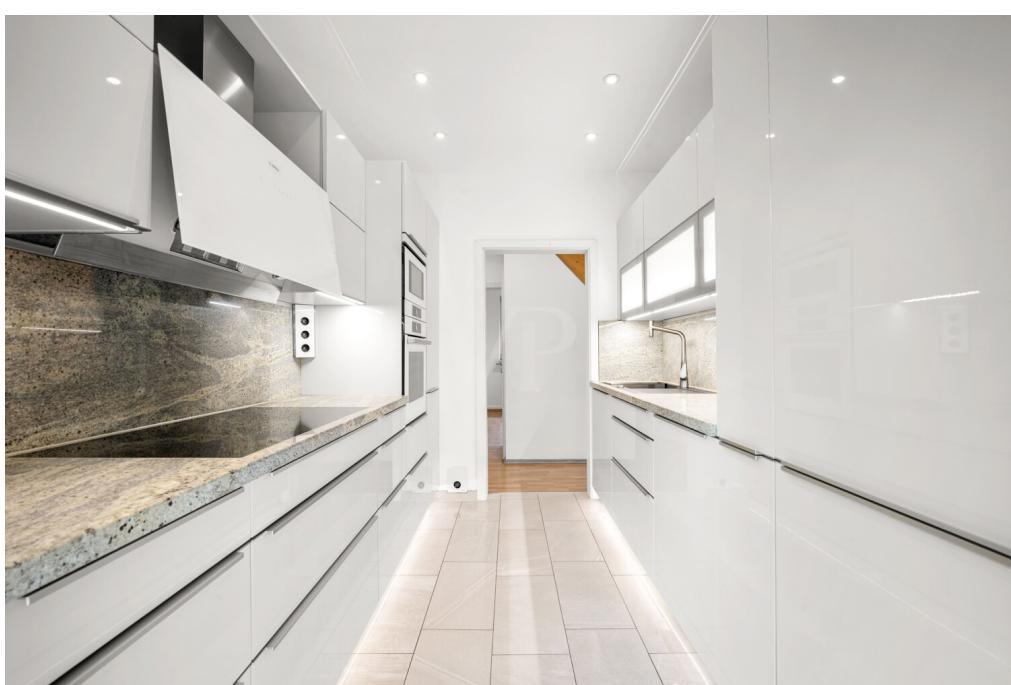
VP azonosító: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## Az ingatlan



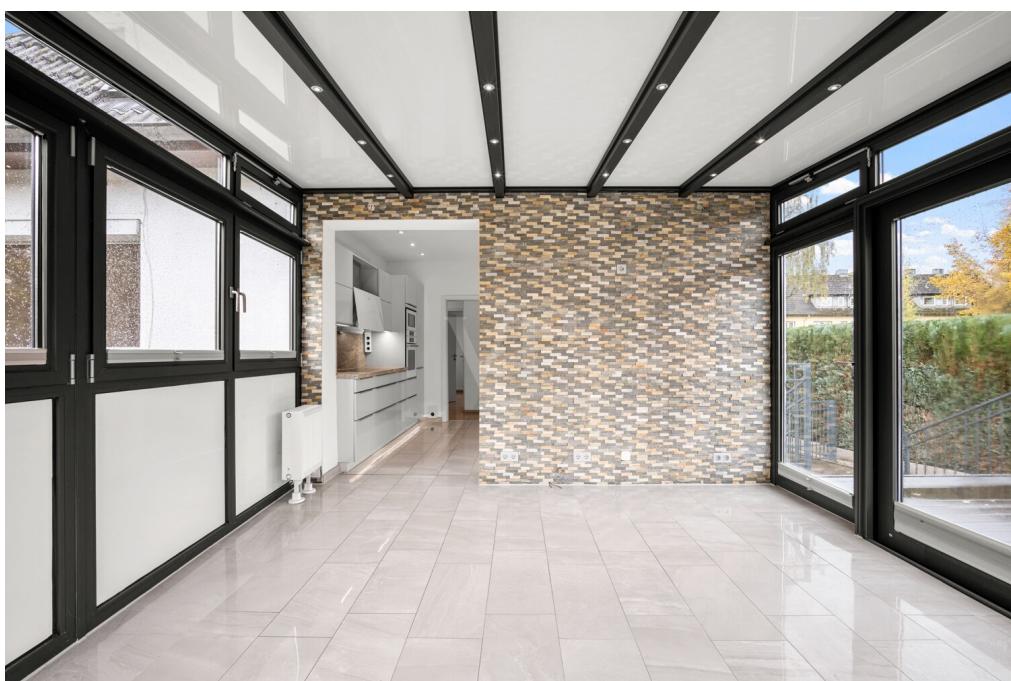
VP azonosító: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## Az ingatlan



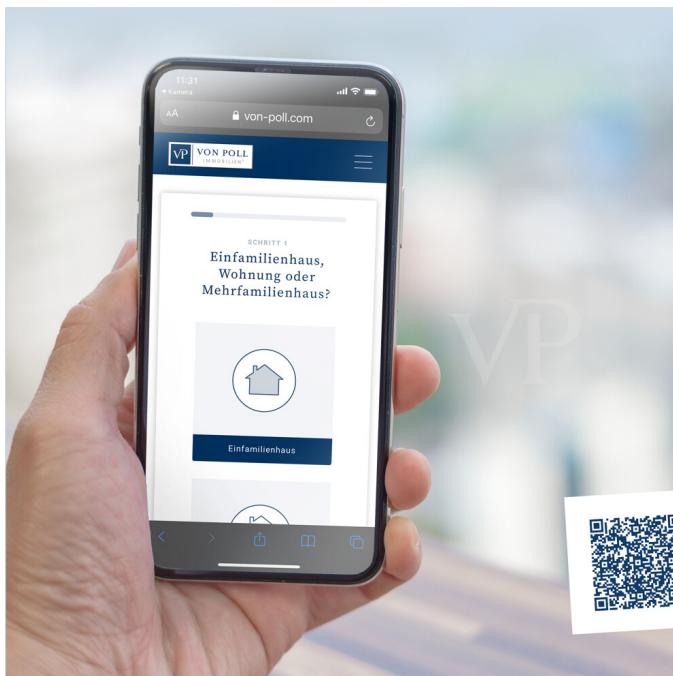
VP azonosító: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## 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](mailto:katharina.vogler-reimers@von-poll.com)

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

**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**

**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)



Ich berate Sie  
gerne in einem  
persönlichen  
Gespräch.

VP azonosító: 25252009 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## Alaprajzok

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®





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 elso benyomás

Üdvözöljük egy egyedülálló lehetőségen: 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 boséges teret biztosít a különféle életstílusok számára. A meglévo, önálló lakás további lehetőségeket kínál: legyen szó bérbeadásról, irodai célról vagy többgenerációs lakhatásról – itt bármilyen lehetőséges. 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 fürdoszobába és a konyhába jutunk. A konyhából közvetlen hozzáférés nyílik a lenyugöző, szomszédos télikerthez. A 2016-ban épült, kiváló minőségi, márka 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 minőségi anyagok ideális helyet teremtenek a közös főzéshez és étkezésekhez. A beépített konyha boséges tárolóhelyet, modern készülékeket és praktikus elrendezést kínál, amely leegyszerűsíti a minden napokat. Az akadálymentesített fürdoszobát 2019-ben teljesen felújították, és most stílusos és modern dizájnnal büszkélkedhet. Rengeteg helyet és kényelmes felszereltséget kínál. A fürdoszobában, a konyhában és a télikertben is padlófutés található. A folyosó mellett az alagsor további lehetőségeket kínál: a pince egy részét önálló lakássá alakították át saját fürdoszobával és két további szobával. Ez a különállóan megközelíthető egység ideális bérbeadási célokra, irodának, vendégszobának vagy gyereksaroknak. Számos modernizáció biztosítja a modern lakhatási kényelmet: A futési rendszer égojét 2017-ben, néhány ablakot 1991-ben, másokat pedig 2021-ben cseréltek. A tető 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 építésű), 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 előnyéről a kiváló minőségű konyhával, a tágas télikerttel, a tágas terasszal és a rugalmas felhasználási lehetőségekkel – várjuk érdekłodését!

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 m<sup>2</sup>)
- 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 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.

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

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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: 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 felelősségtartásához*

---

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