

Hamburg - Rahlstedt

# Sofort einziehen: schöne 3-Zimmer Wohnung in Top Lage von Rahlstedt inkl. Tiefgaragenstellplatz

VP azonosító: 26252008



VÉTELÁR: 365.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 86 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

**VP azonosító: 26252008 - 22143 Hamburg - Rahlstedt**

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

VP azonosító: 26252008 - 22143 Hamburg - Rahlstedt

## Áttekintés

VP azonosító	26252008
Hasznos lakótér	ca. 86 m <sup>2</sup>
Emelet	1
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdőszobák	1
Építés éve	1998
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs

Vételár	365.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26252008 - 22143 Hamburg - Rahlstedt

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Végso energiafogyasztás	107.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	10.04.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1997

VP azonosító: 26252008 - 22143 Hamburg - Rahlstedt

## Az ingatlan

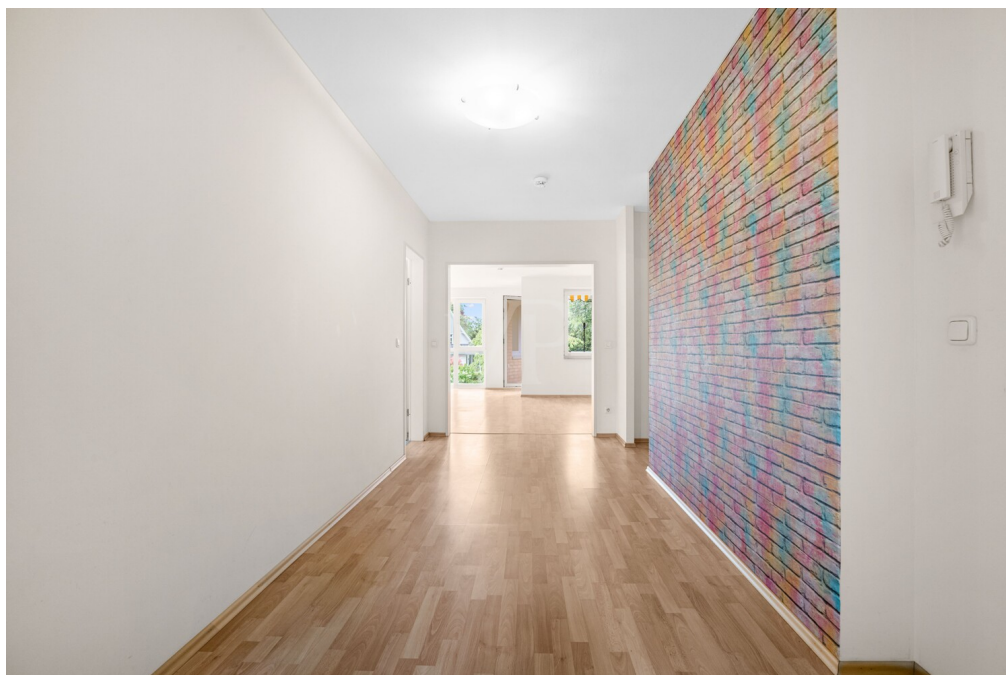


**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

VP azonosító: 26252008 - 22143 Hamburg - Rahlstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 26252008 - 22143 Hamburg - Rahlstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 26252008 - 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.

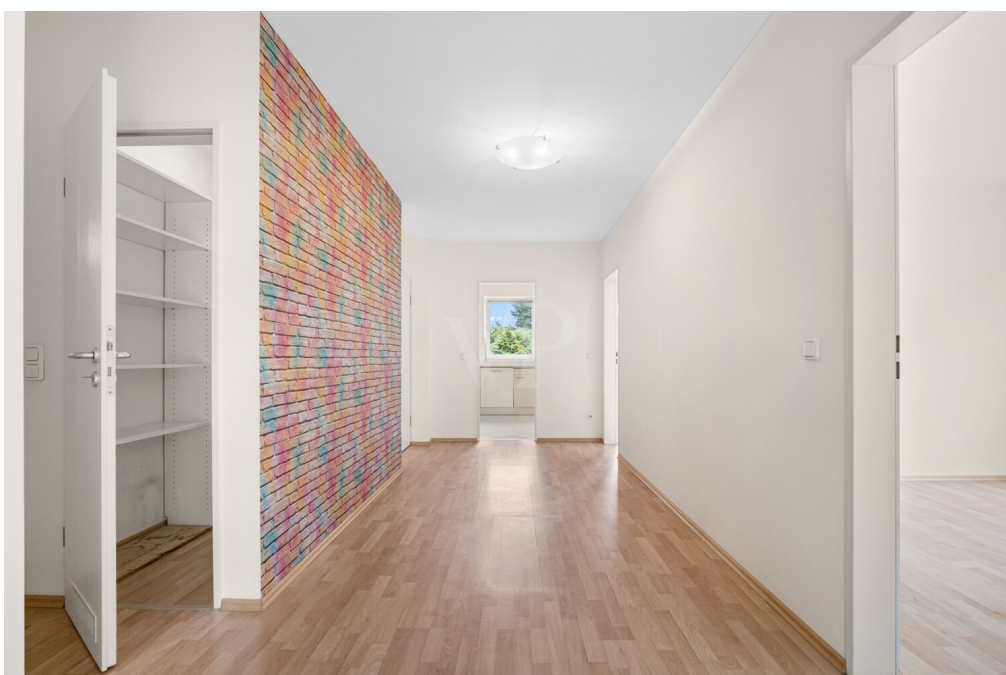
Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.

Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.



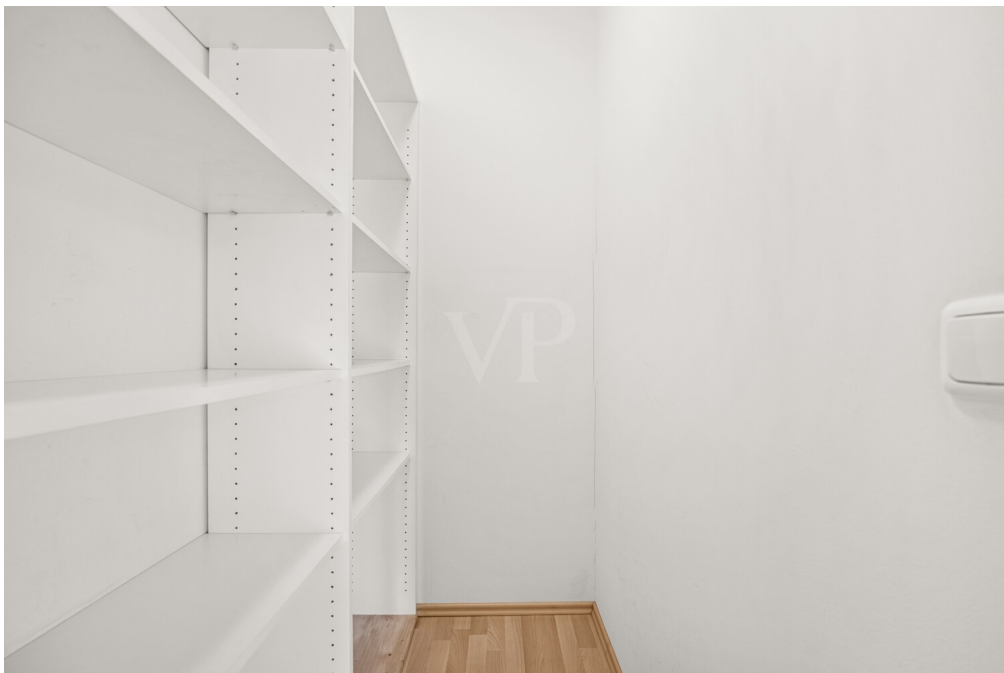
VP azonosító: 26252008 - 22143 Hamburg - Rahlstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 26252008 - 22143 Hamburg - Rahlstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 26252008 - 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*

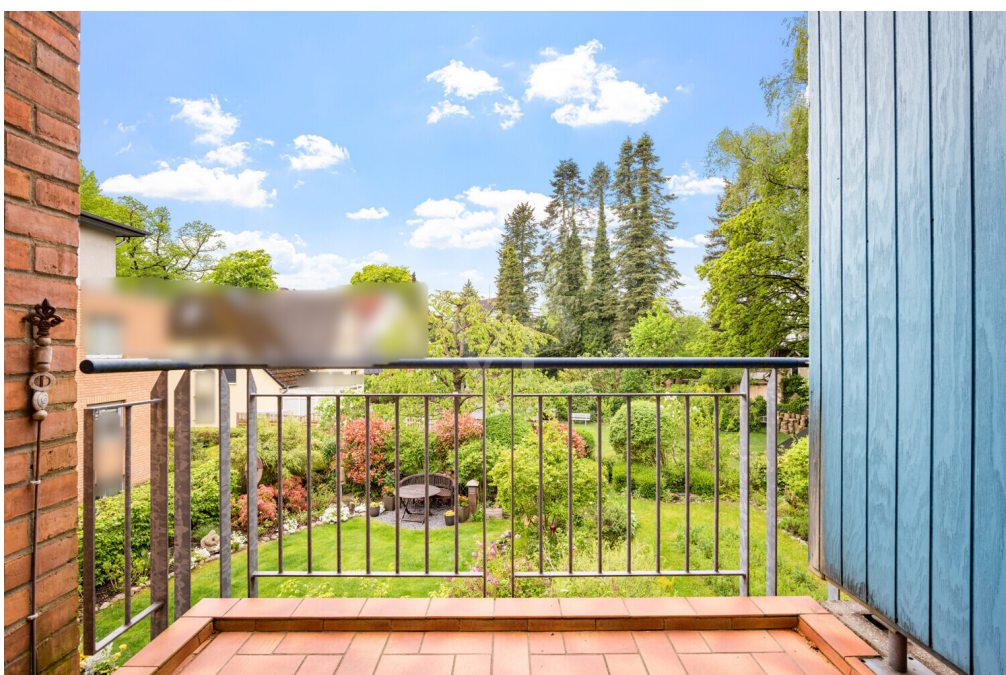
VP azonosító: 26252008 - 22143 Hamburg - Rahlstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 26252008 - 22143 Hamburg - Rahlstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 26252008 - 22143 Hamburg - Rahlstedt

## Az ingatlan

VP VON POLL  
FINANCE

### 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



Ich berate Sie  
gerne in einem  
persönlichen  
Gespräch.

IHR ANSPRECHPARTNER:  
**SEBASTIAN PLASS**  
Baufinanzierungsspezialist

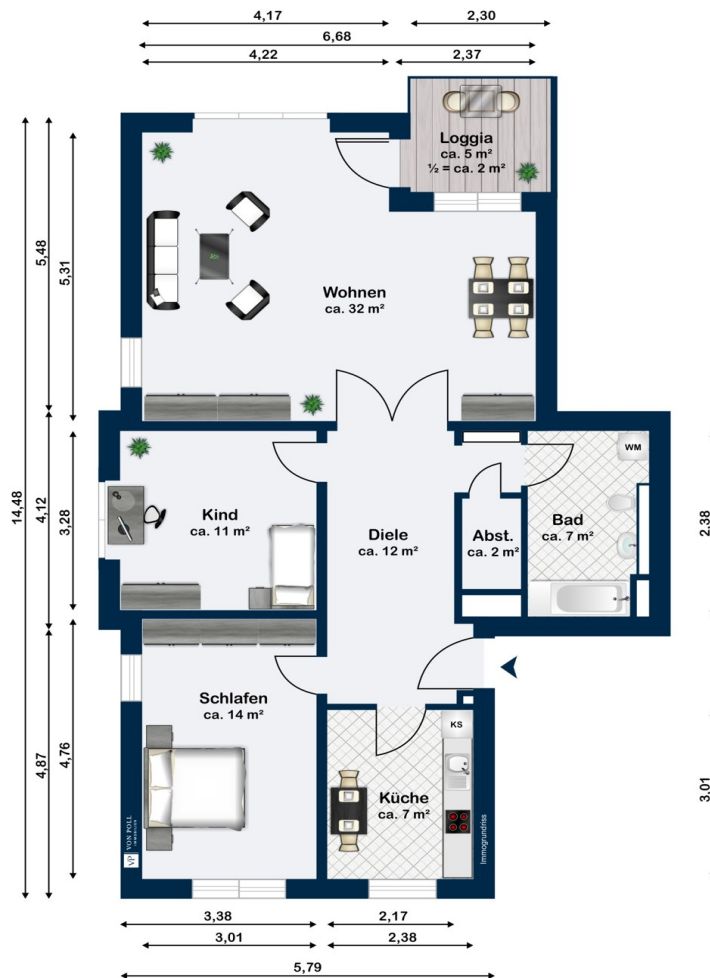
M.: 0162 - 406 40 17  
sebastian.plass@vp-finance.de

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

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

VP azonosító: 26252008 - 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: 26252008 - 22143 Hamburg - Rahlstedt**

## **Az also benyomás**

Zum Verkauf steht eine gepflegte Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 86 m<sup>2</sup>, die sich ideal für Paare oder kleine Familien eignet. Die im Jahr 1998 erbaute Wohnung befindet sich in einem fertigen und gepflegten Haus und ist seit ihrer Fertigstellung sehr gut erhalten. Die Wohnung ist derzeit nicht bewohnt und wird frei übergeben.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei separate Schlafzimmer, die ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Das geräumige Wohnzimmer lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bildet das Herzstück der Wohnung. Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich ein Balkon, der zusätzlichen Raum für Erholung im Freien bietet.

Ein großes Badezimmer, ausgestattet mit modernen sanitären Anlagen, bietet Komfort und Funktionalität. Die Fußbodenheizung, die in sämtlichen Räumlichkeiten verlegt ist, sorgt für eine behagliche Wärme und trägt zur Wohnqualität bei. Die Ausstattungsqualität der Wohnung ist als normal einzustufen, was sich in einer soliden und zweckmäßigen Gestaltung der Räume widerspiegelt.

Der Wohnkomplex, in dem sich die Wohnung befindet, wurde so konzipiert, dass er den Bedürfnissen einer modernen Wohnumgebung entspricht. Die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln und Einkaufsmöglichkeiten bietet den Bewohnern eine hohe Lebensqualität und gute Erreichbarkeit.

Besonderes Augenmerk wurde auf die praktische Raumaufteilung gelegt, die eine optimale Nutzung der Wohnfläche ermöglicht. Die separate Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für Essenszubereitungen. Die Wohnung ist zudem lichtdurchflutet, was eine helle und freundliche Atmosphäre schafft.

Die Immobilie eignet sich sowohl für Eigennutzer, die eine behagliche Wohnatmosphäre suchen, als auch für Investoren, die von stabilen Mieteinnahmen profitieren möchten.

Interessenten, die die Vorzüge dieser Wohnung schätzen und einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, sind herzlich eingeladen, sich mit uns in Verbindung zu setzen.

**HINWEIS:** Die Bilder wurden mit KI gestaged.

**VP azonosító: 26252008 - 22143 Hamburg - Rahlstedt**

## **Minden a helyszínrol**

Die hier angebotene Immobilie befindet sich im grünen und familienfreundlichen Stadtteil Oldenfelde.

Alte Villen, Einfamilienhäuser, moderne Wohnungen und die weitläufigen Grünflächen sorgen für den besonderen Charme des Stadtteils. Ausgedehnte Spaziergänge sowie entspannte Fahrradtouren sind im nahegelegenen Naturschutzgebiet, dem Höltigbaum möglich.

Im Ortskern, mit seiner großen Fußgängerzone, 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. Zweimal wöchentlich findet hier der Wochenmarkt statt. Einmal in der Woche gibt es zusätzlich einen Bio-Wochenmarkt.

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

Die gute Infrastruktur bietet Ihnen eine 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.

Die gute Anbindung an die Autobahn (A1 und A24) bringt Sie schnell ins Hamburger Umland .

Rahlstedt und speziell Oldenfelde ist immer mehr im Fokus vieler Paare und Familien, da hier entspanntes Wohnen im Grünen mit ebenfalls guter Verkehrsanbindung gegeben ist - ein Stadtteil mit sichtbarem Wertzuwachs!

**VP azonosító: 26252008 - 22143 Hamburg - Rahlstedt**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26252008 - 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 felelősségkizárásához*

---

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