Hamburg – Rahlstedt

Attraktives Reihenhaus mit viel Potenzial für alle!

CODICE OGGETTO: 24252001

PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 88,84 m² • **VANI:** 3.5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 148 m²

CODICE OGGETTO: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24252001
Superficie netta	ca. 88,84 m²
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	3.5
Camere da letto	2.5
Bagni	2
Anno di costruzione	1965
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento
Riscaldamento	FERN
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.02.2034
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	239.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G

CODICE OGGETTO: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

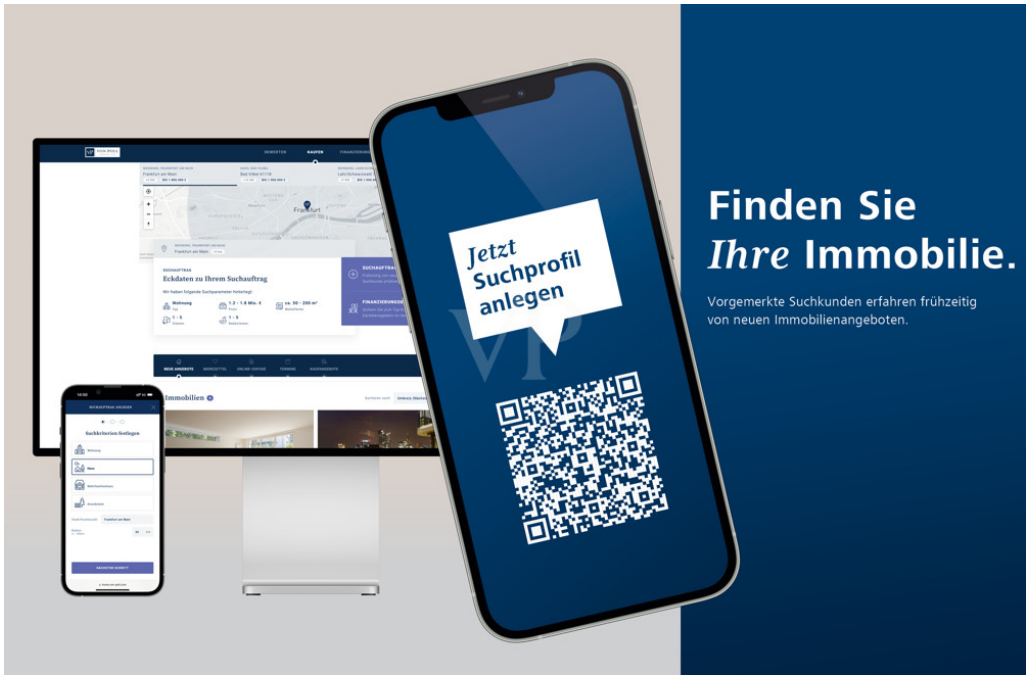
La proprietà

CODICE OGGETTO: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

La proprietà

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023

Top-Makler Hamburg

★ ★ ★ ★ ★

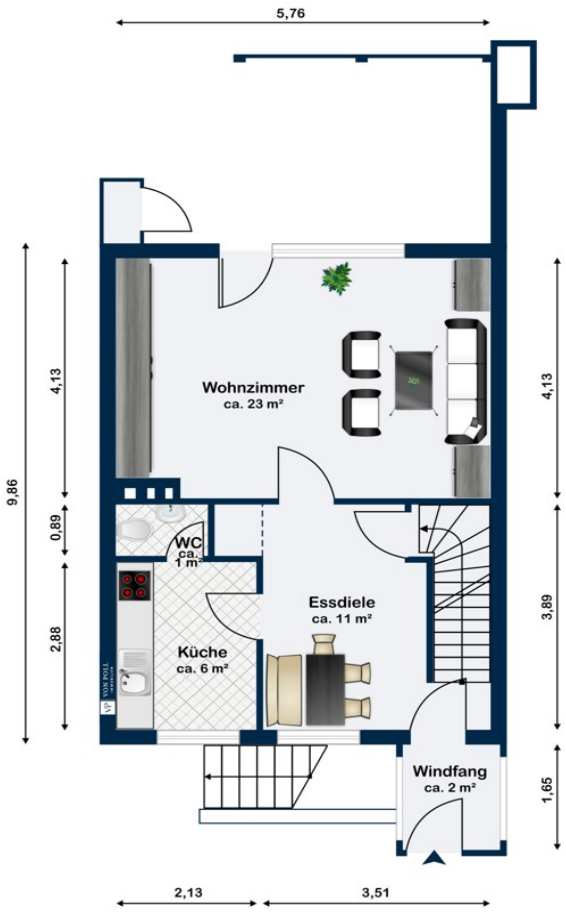
Höchstnote für

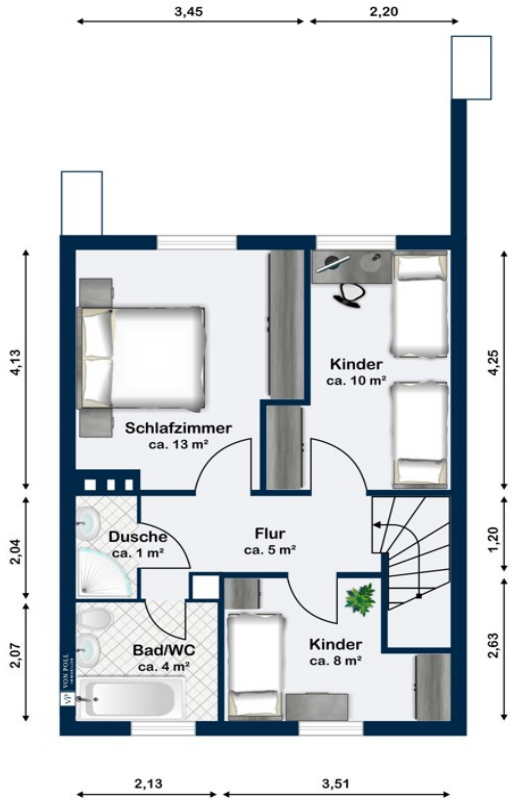
von Poll Immobilien
Wandsbek

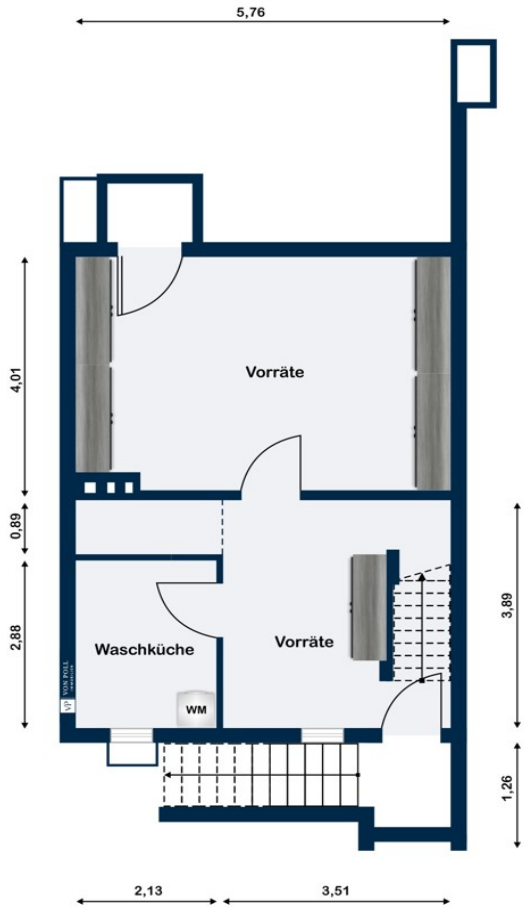
IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

CODICE OGGETTO: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Planimetrie




3,45
2,20
4,13
4,25
2,04
1,20
2,07
2,63
2,13
3,51
Schlafzimmer
ca. 13 m²
Kinder
ca. 10 m²
Dusche
ca. 1 m²
Flur
ca. 5 m²
Bad/WC
ca. 4 m²
Kinder
ca. 8 m²



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein renovierungsbedürftiges Reihenmittelhaus mit einer Wohnfläche von ca. 85.1 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 148 m². Das Haus wurde im Jahr 1965 erbaut. Diese Immobilie verfügt über 3.5 Zimmer, darunter 2.5 Schlafzimmer und 2 Badezimmer plus Gäste WC. Des Weiteren gibt es einen Dachgeschossraum, der als Platzreserve oder Jugendraum genutzt werden kann. Das Haus verfügt auch über eine hübsche Terrasse, von dem aus Sie einen schönen Ausblick auf den Garten genießen können. Das Haus besticht durch seine gute Raumaufteilung und kann dadurch perfekt als Familienheim dienen. Mit einigen Modernisierungsmaßnahmen kann hier ein gemütliches Zuhause geschaffen werden. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist derzeit als einfach einzustufen und bedarf einer Sanierung. Hier können Sie Ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen und das Haus nach Ihren individuellen Wünschen gestalten. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in Hamburg Rahlstedt, am Rande der Natur. Hier haben Sie die Vorzüge einer idyllischen Umgebung und gleichzeitig eine gute Anbindung an die Infrastruktur der Stadt. Besonders hervorzuheben ist der schöne Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Hier können Sie dem Trubel des Alltags entkommen und in einer entspannten Atmosphäre zur Ruhe kommen. Die Heizungsart des Hauses erfolgt über Fernwärme, was für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie mit viel Potential, die aufgrund des Renovierungsbedarfs zu einem attraktiven Preis angeboten wird. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von den zahlreichen Möglichkeiten dieses Hauses zu überzeugen.

CODICE OGGETTO: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Tutto sulla posizione

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. 12 Minuten. Die umliegenden Stadtteile können ebenso in nur wenigen Minuten mit dem Bus erreicht werden.

CODICE OGGETTO: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 239.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

CODICE OGGETTO: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marcel Karstens

Amtsstraße 20 Amburgo - Wandsbek
E-Mail: hamburg.wandsbek@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com