

Hamburg – Rahlstedt

Casa a schiera ben tenuta con veranda, pronta per essere abitata, posizione tranquilla - Rahlstedt

Codice oggetto: 25252006

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 126,66 m² • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 154 m²

Codice oggetto: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

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

Codice oggetto: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25252006
Superficie netta	ca. 126,66 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4.5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2003
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Dati energetici

Riscaldamento	Tele	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	09.06.2035	Consumo finale di energia	55.00 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Classe di efficienza energetica	B
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2003

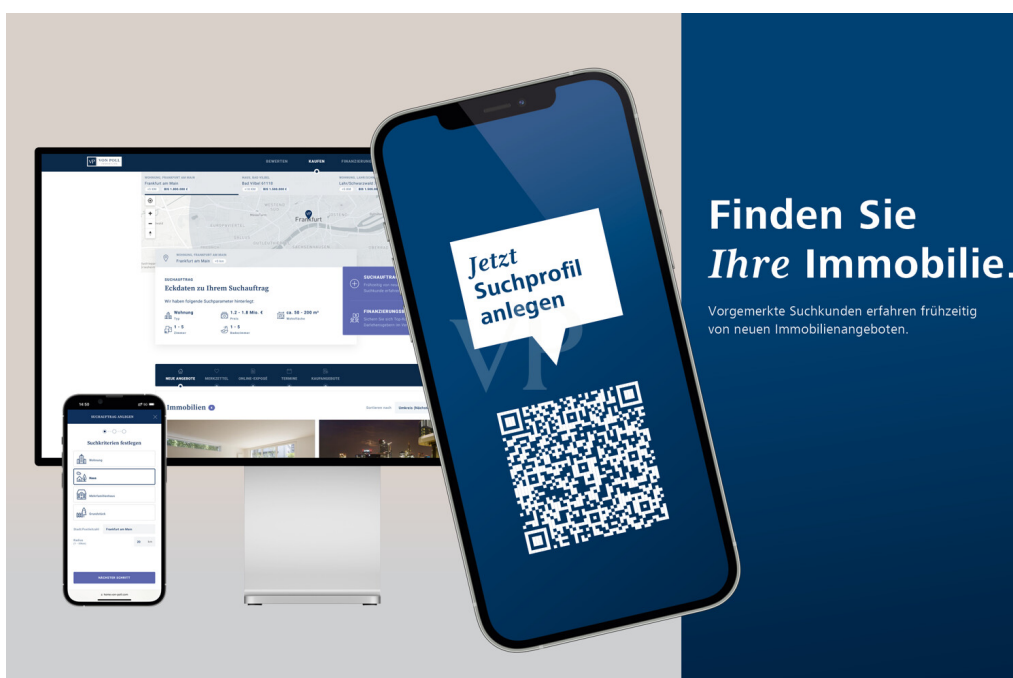
Codice oggetto: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

La proprietà



Codice oggetto: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

La proprietà



**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



Codice oggetto: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

La proprietà



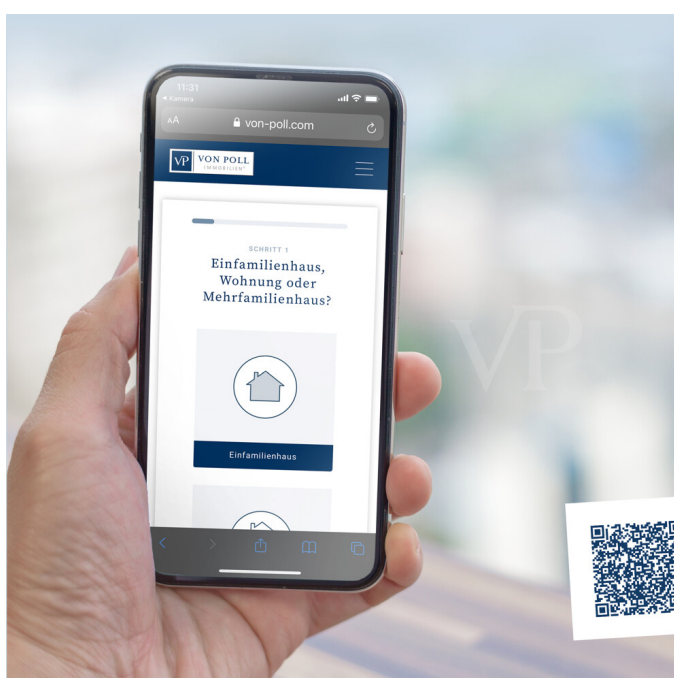
Codice oggetto: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

La proprietà



Codice oggetto: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

La proprietà



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 und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

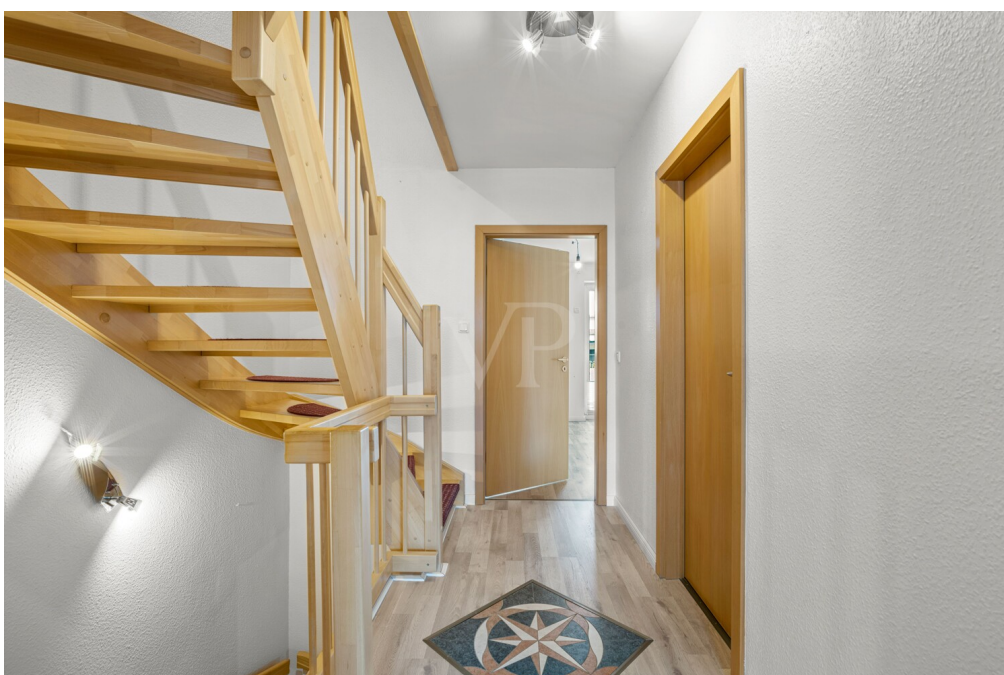
Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.



Hier gelangen Sie direkt
zu unserer Online-
Immobilienbewertung.

Codice oggetto: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

La proprietà



Codice oggetto: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

La proprietà



Katharina Vogler-Reimers

Diplom-Kauffrau

Selbstständige Immobilienberaterin

T: 040 - 27 14 27 80

katharina.vogler-reimers@von-poll.com

www.von-poll.com



Codice oggetto: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

La proprietà



Codice oggetto: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

La proprietà



Codice oggetto: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

La proprietà



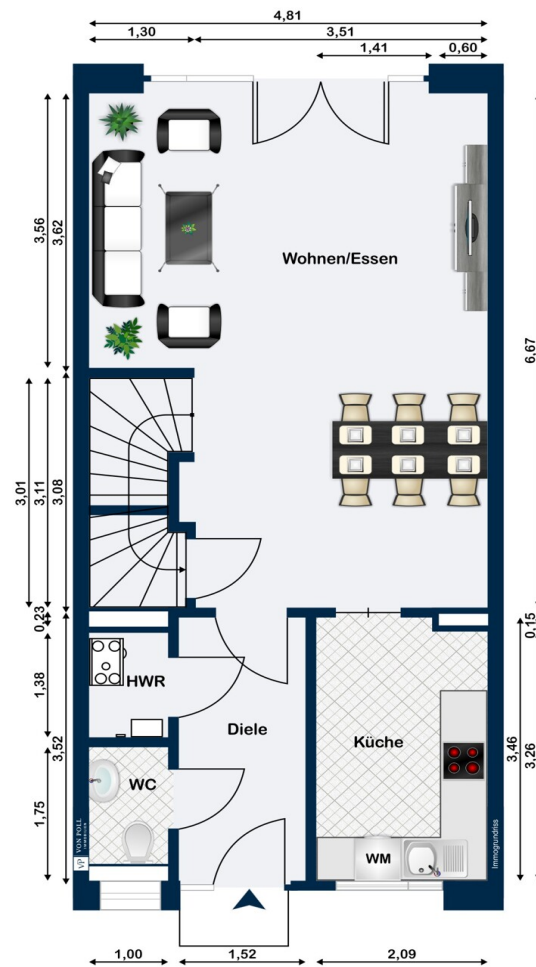
Codice oggetto: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

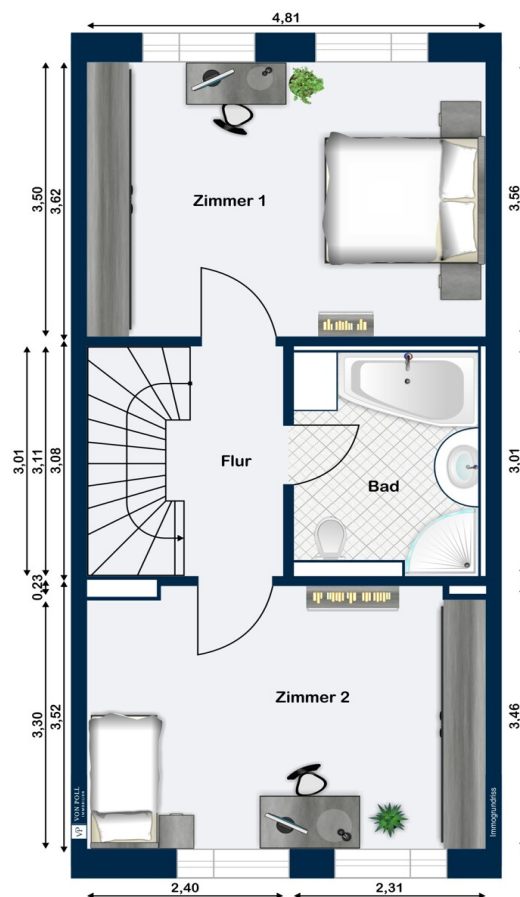
La proprietà

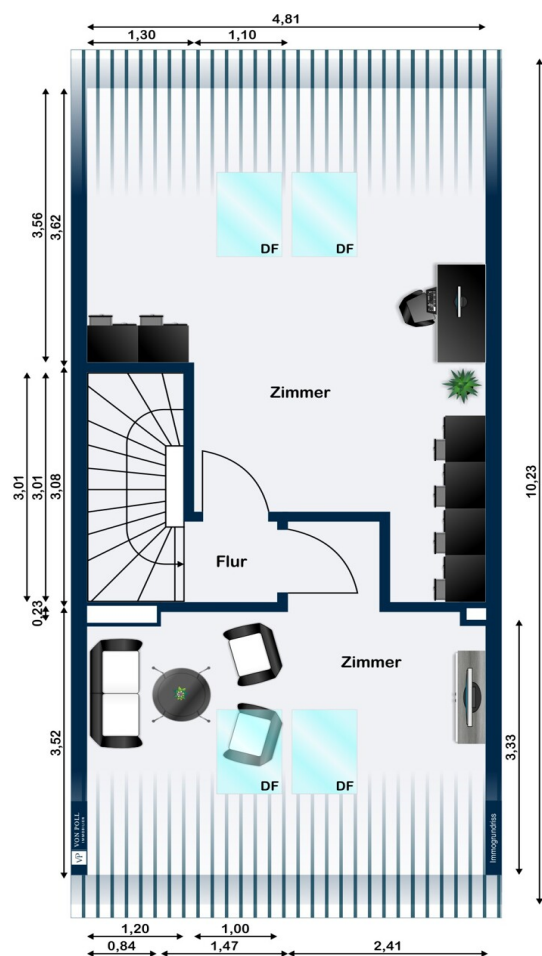


Codice oggetto: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Planimetrie







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: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Una prima impressione

Questa casa a schiera ben tenuta, costruita nel 2003, offre circa 115 m² di superficie abitabile, offrendo ampio spazio per una vita sofisticata, ideale per famiglie che apprezzano un'atmosfera moderna e dettagli curati. Il terreno si estende per circa 154 m² e vanta una planimetria ben definita e opzioni di distribuzione pratiche. La proprietà è in ottime condizioni ed è stata meticolosamente mantenuta secondo gli standard moderni. Verrete accolti nell'ampio ingresso, che include anche un moderno bagno per gli ospiti. L'ampio soggiorno, che si fonde armoniosamente con la zona pranzo e la cucina, offre numerose possibilità di design. La cucina è dotata di un esclusivo piano di lavoro in granito ed elettrodomestici di marca dei rinomati produttori Neff e Samsung, ideale per gli appassionati di cucina casalinga. Le piastrelle Villeroy & Boch, posate con cura, sottolineano l'alto standard di questa cucina. Dal soggiorno si accede alla veranda coperta, il cui tetto è interamente in vetro. Questo spazio può essere utilizzato in modo flessibile e, se lo si desidera, completamente aperto, creando transizioni fluide tra la vita interna ed esterna. Il moderno sistema di ventilazione con recupero di calore migliora ulteriormente l'esperienza abitativa in questa casa, garantendo un clima interno piacevole e bassi costi energetici. Al piano superiore troverete due ampie camere da letto e un bagno di alta qualità. Il riscaldamento a pavimento fornisce un calore confortevole, mentre le eleganti piastrelle, alcune delle quali di Villeroy & Boch, creano un'atmosfera elegante nel bagno. La mansarda offre 1,5 stanze aggiuntive, ideali come studio, camera degli ospiti o rifugio per i figli più grandi. La casa è pronta per essere abitata e vanta una moltitudine di altre caratteristiche che rendono la vita qui piacevole e confortevole. Un pratico posto auto coperto protegge il veicolo dalle intemperie e offre ulteriore parcheggio. Nel complesso, questa casa a schiera offre una soluzione abitativa contemporanea con una disposizione ben progettata, infissi e accessori di alta qualità e tecnologia a risparmio energetico. La posizione tranquilla e adatta alle famiglie e l'immediata vicinanza a negozi, scuole e aree ricreative completano il pacchetto. Scoprite di persona le numerose possibilità offerte da questa attraente casa. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita.

Codice oggetto: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25252006 - 22143 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 Höltingbaum 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.

Codice oggetto: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 55.00 kwh/(m²*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 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.

Codice oggetto: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Partner di contatto

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

Marcel Karstens

Amtsstraße 20, 22143 Hamburg
Tel.: +49 40 - 27 14 278 0
E-Mail: hamburg.wandsbek@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com