

Hamburg - Rahlstedt

# Casa indipendente modernizzata con terreno eccezionale e cucina da sogno

Codice oggetto: 25252009



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

PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 127,36 m<sup>2</sup> • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 999 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25252009 - 22145 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: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25252009	Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Superficie netta	ca. 127,36 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	5.5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3.5	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 71 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1950	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 2 x Garage		

Codice oggetto: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	355.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	14.10.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1950

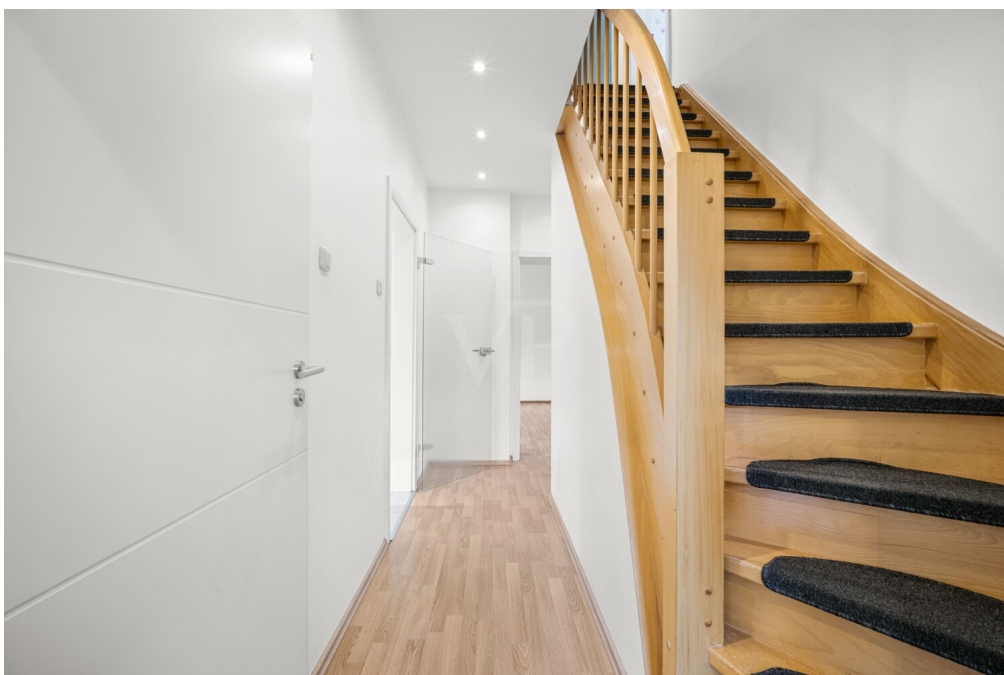
Codice oggetto: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

## La proprietà



**Jetzt Suchprofil anlegen**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

The advertisement features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. In the background, a desktop monitor shows the Von Poll Real Estate website interface, which includes a search bar, a map, and property listings. A smaller smartphone is also visible, showing the mobile version of the website.

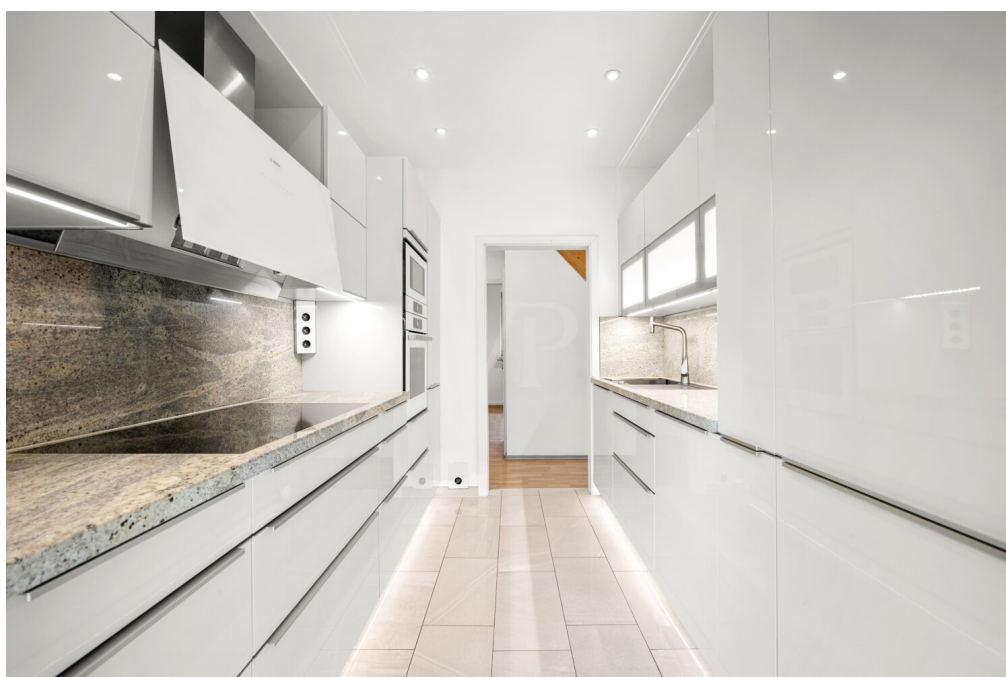
Codice oggetto: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25252009 - 22145 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](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.



Codice oggetto: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25252009 - 22145 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: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

## La proprietà

**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)

Codice oggetto: 25252009 - 22145 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: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt**

## Una prima impressione

Benvenuti a un'opportunità unica: questa casa unifamiliare indipendente, costruita nel 1950, offre circa 127 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, ulteriori 71 m<sup>2</sup> di superficie utile e un terreno di circa 999 m<sup>2</sup>, offrendo ampio spazio per una varietà di stili di vita. L'appartamento indipendente esistente offre ulteriori possibilità: che si tratti di affitto, uso ufficio o vita multigenerazionale, qui tutto è possibile. La proprietà combina modernizzazioni contemporanee con architettura tradizionale e diverse opzioni di utilizzo, soddisfacendo così una vasta gamma di esigenze. Situata in una zona tranquilla a 30 km/h, la proprietà è eccezionale per il suo potenziale di ulteriore sviluppo. La casa dispone di un totale di 5,5 locali, di cui 3,5 camere da letto, offrendo soluzioni abitative flessibili per famiglie, coppie o soluzioni abitative multigenerazionali. La planimetria vanta una disposizione chiara e ben organizzata: dall'ingresso si accede all'ampio e luminoso soggiorno con camino, uno studio/camera da letto, il bagno e la cucina. La cucina offre accesso diretto all'imponente veranda adiacente. La veranda in alluminio di alta qualità, realizzata da un marchio di alta qualità, è stata aggiunta nel 2016 e si integra perfettamente nell'ampia terrazza. Qui potrete godervi ore di luce in ogni stagione e avrete a disposizione ampio spazio per momenti di relax o per socializzare all'aperto. La cucina, ristrutturata con standard elevati nel 2019, non è solo un elemento centrale funzionale, ma soddisfa anche tutti i desideri con le sue dotazioni di alta qualità. Il design curato e i materiali di alta qualità creano il luogo ideale per cucinare e gustare i pasti in compagnia. La cucina componibile offre ampio spazio di stoccaggio, elettrodomestici moderni e una disposizione pratica che semplifica la vita quotidiana. Il bagno, privo di barriere architettoniche, è stato completamente ristrutturato nel 2019 e ora vanta un design elegante e moderno. Offre molto spazio e comfort. Il riscaldamento a pavimento è installato anche in bagno, cucina e veranda. Oltre alla zona giorno principale, il seminterrato offre ulteriori possibilità: parte della cantina è stata trasformata in un appartamento indipendente con bagno

privato e due stanze aggiuntive. Questa unità, accessibile separatamente, è ideale per essere affittata, come ufficio, camera per gli ospiti o area per bambini. Numerosi interventi di ammodernamento garantiscono un comfort abitativo contemporaneo: la caldaia dell'impianto di riscaldamento è stata sostituita nel 2017, mentre alcune finestre sono state sostituite nel 1991 e altre nel 2021. Un impianto solare termico sul tetto, installato intorno al 2011, garantisce un approvvigionamento affidabile di acqua calda, garantendo un'abitazione attenta all'ambiente e ai costi. Ciò garantisce bassi costi energetici con un servizio ottimale. L'ampio giardino, l'ampio terreno e l'armoniosa combinazione di elementi originali e comfort moderni rendono questa proprietà particolarmente versatile. Qui troverete spazio per crescere, privacy e interessanti opportunità di progettazione individuale. Un punto di forza speciale della proprietà è il suo potenziale per nuove costruzioni. Il piano regolatore Rahlstedt 25 specifica le possibilità di costruzione come WR (solo uso residenziale), O (costruzione aperta), II (due piani interi, un piano attico) su un lotto edificabile di 20 m di larghezza. Le possibilità esatte devono essere discusse individualmente con l'autorità edilizia. Scoprite di persona i numerosi vantaggi di questa casa con la sua cucina di alta qualità, l'ampia veranda, l'ampia terrazza e le opzioni di utilizzo flessibili: non vediamo l'ora di ricevere la vostra richiesta!

**Codice oggetto: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt**

## Dettagli dei servizi

- 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)

**Codice oggetto: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25252009 - 22145 Hamburg - Rahlstedt**

## Ulteriori informazioni

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 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: 25252009 - 22145 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](mailto:hamburg.wandsbek@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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