Hamburg – Rahlstedt

Lichtdurchflutete Doppelhaushälfte mit moderner Küche und Gartenglück

Codice oggetto: 26252010

PREZZO D'ACQUISTO: 659.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 150 m^2 • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 259 m^2

Codice oggetto: 26252010 - 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: 26252010 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26252010
Superficie netta	ca. 150 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2001
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	659.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
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: 26252010 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	28.05.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	69.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

Codice oggetto: 26252010 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

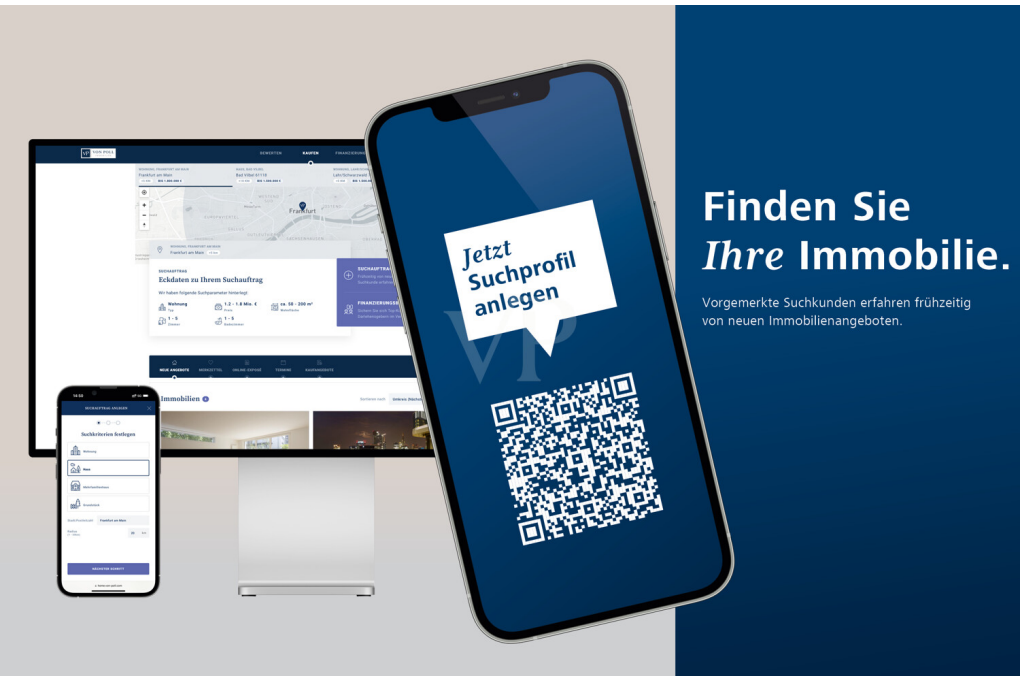
La proprietà

Codice oggetto: 26252010 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

La proprietà

Codice oggetto: 26252010 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

La proprietà



Codice oggetto: 26252010 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

La proprietà

Codice oggetto: 26252010 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

La proprietà

Codice oggetto: 26252010 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

La proprietà

Codice oggetto: 26252010 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

La proprietà

Codice oggetto: 26252010 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

La proprietà

Codice oggetto: 26252010 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

La proprietà

Codice oggetto: 26252010 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

La proprietà

Codice oggetto: 26252010 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

La proprietà

Codice oggetto: 26252010 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

La proprietà

Codice oggetto: 26252010 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

La proprietà

Codice oggetto: 26252010 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

La proprietà

Codice oggetto: 26252010 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

La proprietà

Codice oggetto: 26252010 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Planimetrie

Rappresentazione, solo per maggiori dettagli

Rappresentazione, solo per maggiori dettagli

VON POLL IMMOBILIEN®

Exposéplan, nicht maßstäblich

VON POLL IMMOBILIEN®

Exposéplan, nicht maßstäblich

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: 26252010 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Una prima impressione

Dieses ansprechende Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 150 m² und einer Grundstücksgröße von ca. 259 m² bietet ausreichend Platz und eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Besonders hervorzuheben ist der nicht einsehbare Garten, der Privatsphäre im Freien gewährleistet und Raum für Erholung sowie geselliges Beisammensein bietet.

Errichtet wurde die Immobilie im Jahr 2001 und befindet in einem sehr gepflegten Zustand. Durch kontinuierliche Pflege und regelmäßige Modernisierungen überzeugt das Haus sowohl optisch als auch funktional. Die klare Raumaufteilung umfasst insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, die vielfältig genutzt werden können – sei es als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Zwei moderne Badezimmer und ein zusätzliches Gäste-WC sorgen dafür, dass auch bei einer größeren Familie oder Besuch ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung stehen.

Ein besonders attraktives Ausstattungsmerkmal ist die neue Küche, die mit modernen Geräten und hochwertigen Materialien gestaltet wurde. Sie bietet nicht nur ausreichend Platz für kulinarische Vorlieben, sondern integriert sich gleichzeitig harmonisch in das Wohnkonzept des Hauses. Zudem wurde das Bad en suite im Jahr 2025 und das Duschbad im Jahr 2016 vollständig renoviert und präsentieren sich auf dem aktuellen Stand zeitgemäßer Wohnansprüche. Die beiden Bäder sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Die Immobilie ist mit elektrischen Außenjalousien ausgestattet, die individuell steuerbar sind und optimalen Sicht- sowie Sonnenschutz bieten. Eine elektrische Markise erweitert den Wohnkomfort im Außenbereich und schafft auf der Terrasse einen geschützten Platz, an dem Sie auch heiße Tage entspannt genießen können.

Die gehobene Ausstattungsqualität ist in allen Bereichen des Hauses spürbar. In Verbindung mit dem sehr gepflegten Zustand entsteht eine Wohnatmosphäre, die sowohl Komfort als auch langfristige Wertbeständigkeit vermittelt. Eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2024 sorgt ganzjährig für eine angenehme Temperierung aller Räume.

Ein weiteres Plus dieser Doppelhaushälfte stellt der großzügige Keller dar, der viel Stauraum sowie zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bietet – beispielsweise als Hobbyraum, Fitnessbereich oder für individuelle Hobbys und Interessen.

Das Wohnumfeld zeichnet sich durch eine gelungene Kombination aus

Rückzugsmöglichkeiten und urbaner Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung erreichbar, wodurch sich das Objekt sowohl für Familien als auch für Paare oder Einzelpersonen hervorragend eignet.

Die zahlreichen Ausstattungsdetails wie die neue Küche, die frisch renovierten Bäder, die elektrischen Außenjalousien und Markise sowie der nicht einsehbare Garten unterstreichen den hohen Wohnwert dieses Hauses. Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der Qualität und dem Ambiente vor Ort überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Codice oggetto: 26252010 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Dettagli dei servizi

- Stellplatz
- uneinsehbahrer Garten
- gepflegter Zustand
- zwei Bäder + ein Gäste-WC
- moderne Küche
- großzügiger Keller
- Fußbodenheizung in den beiden Bädern

Codice oggetto: 26252010 - 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 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. 17 Minuten. Die umliegenden Stadtteile können ebenso in nur wenigen Minuten mit dem Bus erreicht werden.

Codice oggetto: 26252010 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Ulteriori informazioni

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: 26252010 - 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