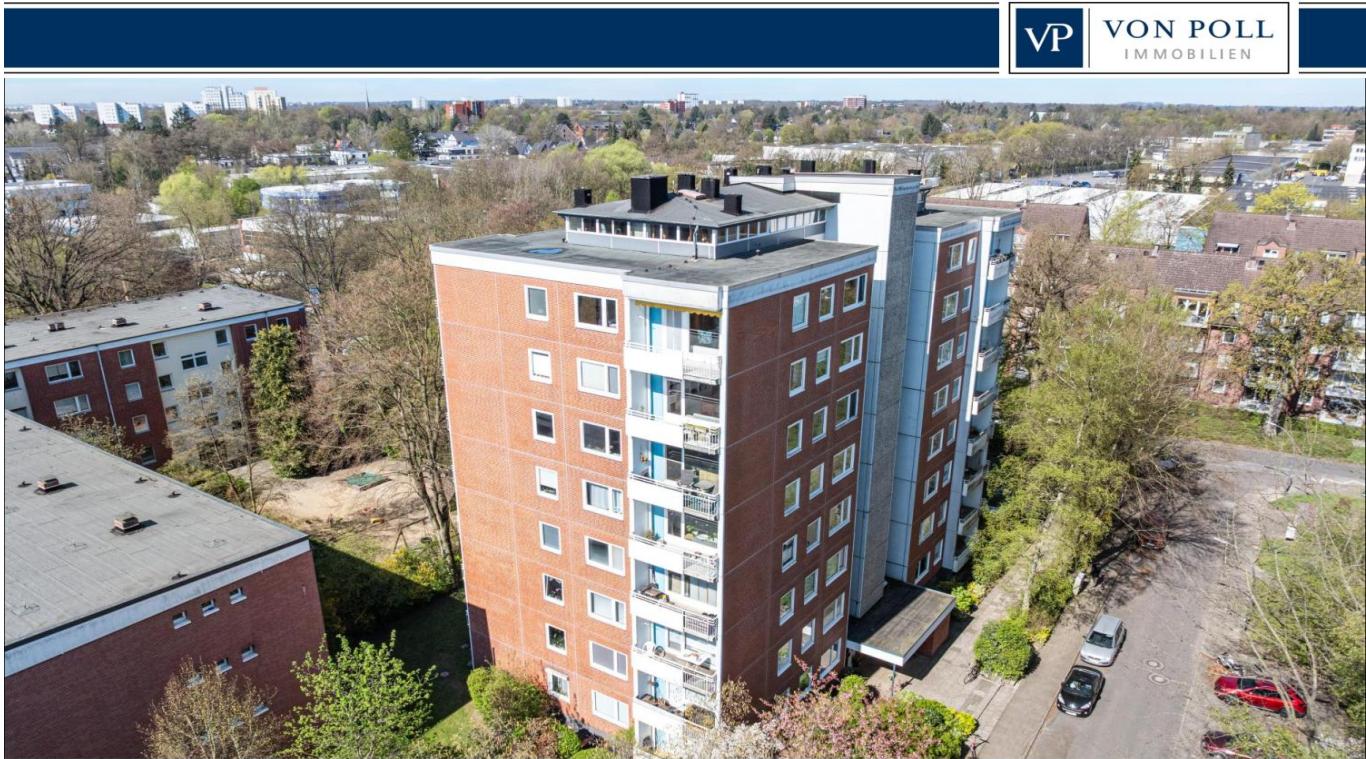


Hamburg – Rahlstedt

## Opportunità di investimento ideale: appartamento di 2,5 locali ben tenuto con balcone

**Codice oggetto: 25101007**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 78 m<sup>2</sup> • VANI: 2.5**

Codice oggetto: 25101007 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

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

**Codice oggetto: 25101007 - 22145 Hamburg – Rahlstedt**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25101007</b>
Superficie netta	<b>ca. 78 m<sup>2</sup></b>
Piano	<b>2</b>
Vani	<b>2.5</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1970</b>

Prezzo d'acquisto	<b>250.000 EUR</b>
Appartamento	<b>Piano</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 8 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Balcone</b>

Codice oggetto: 25101007 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	119.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	02.10.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970

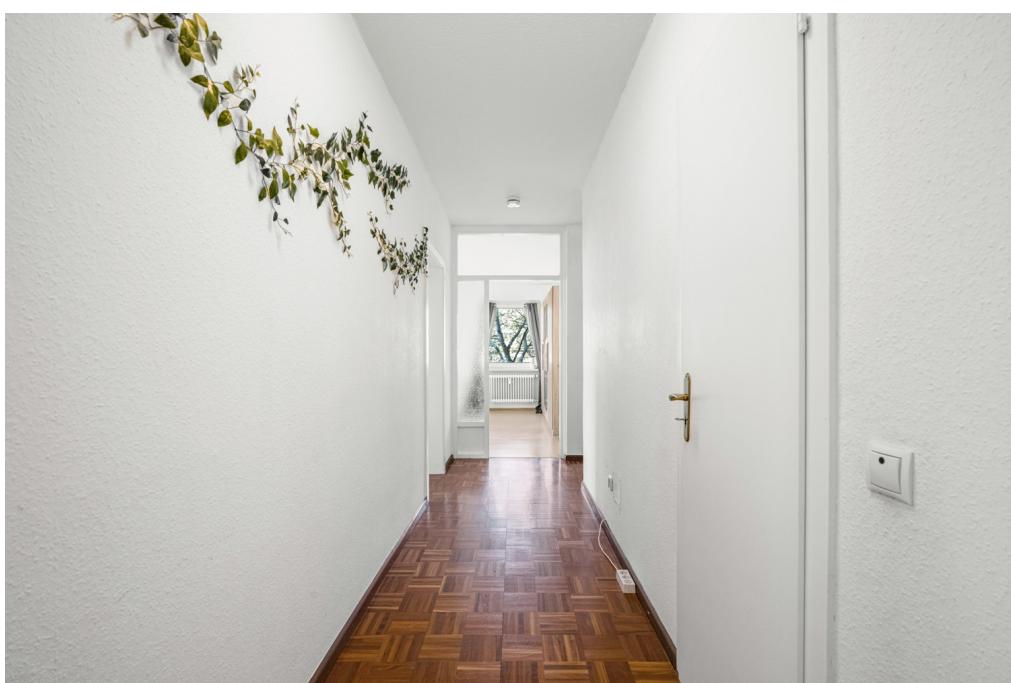
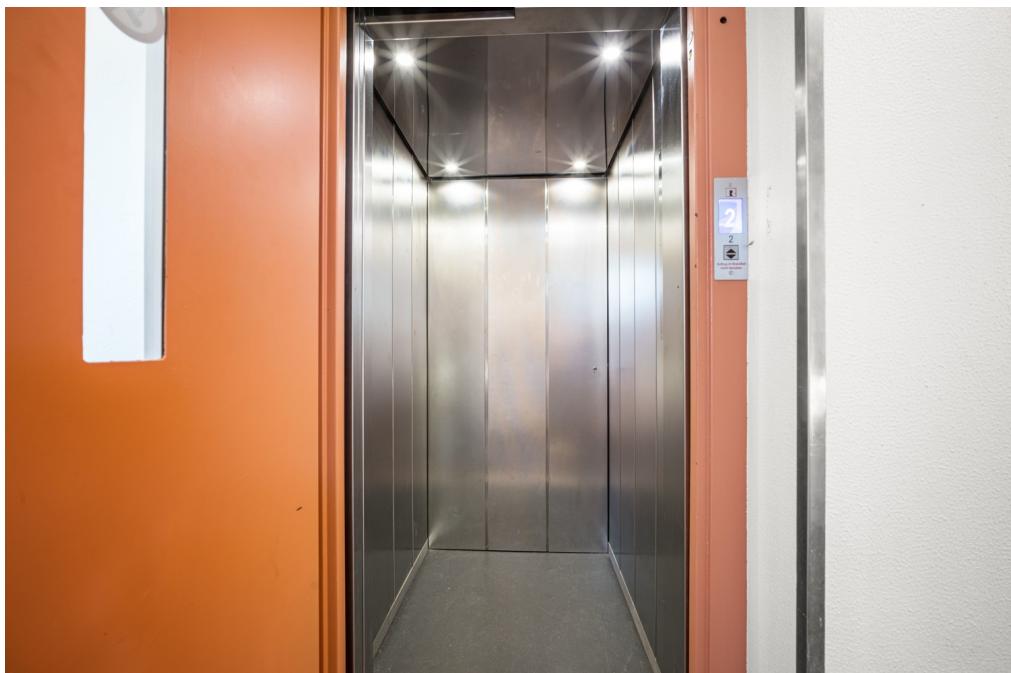
Codice oggetto: 25101007 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25101007 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## La proprietà



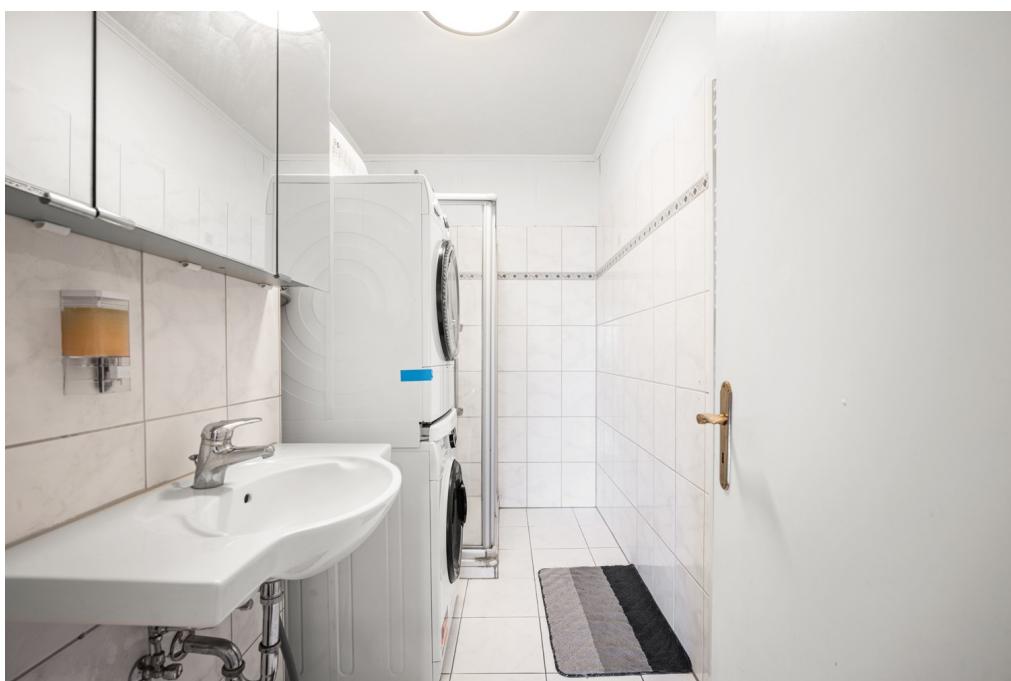
Codice oggetto: 25101007 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25101007 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25101007 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25101007 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25101007 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## La proprietà



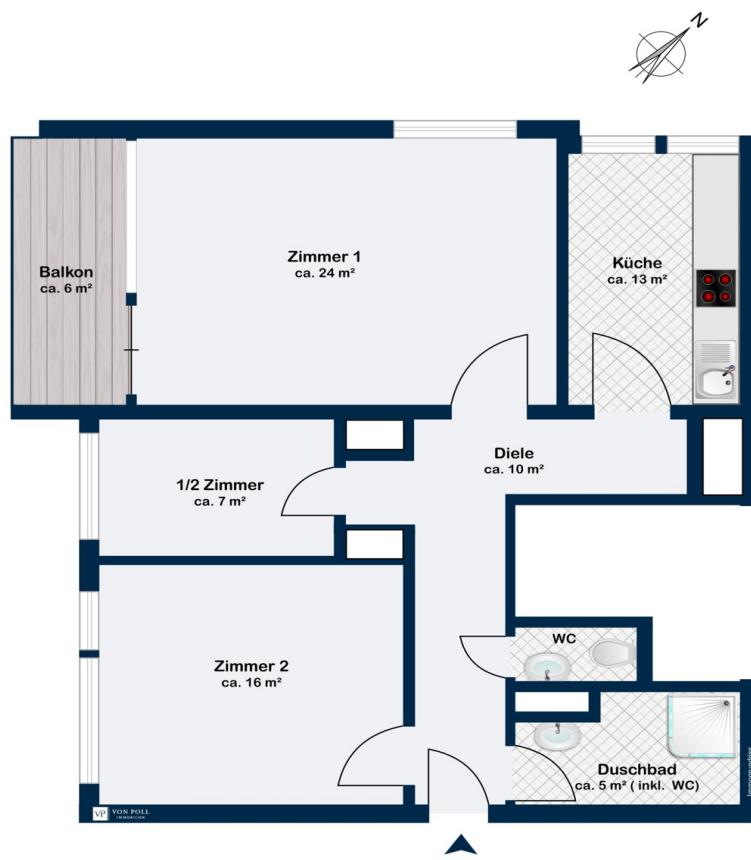
Codice oggetto: 25101007 - 22145 Hamburg – Rahlstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25101007 - 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: 25101007 - 22145 Hamburg – Rahlstedt**

## Una prima impressione

In vendita un appartamento di 2,5 locali in ottime condizioni con un ampio balcone nel popolare quartiere Rahlstedt di Meiendorf. L'appartamento si trova al secondo piano di un condominio ben tenuto di otto piani con un totale di 40 unità. Il complesso edilizio è stato costruito nel 1971 con solidi metodi di costruzione e dispone di un seminterrato completo. La superficie abitabile di circa 78 metri quadrati comprende un corridoio, un bagno con doccia, un WC separato, una cucina, una zona giorno con accesso al balcone, una camera da letto e una stanza più piccola, ideale come ufficio. Il balcone esposto a sud-ovest offre una piacevole vista sui dintorni. Il canone di locazione netto annuo è di 8.279,16 euro. Gli inquilini sono molto soddisfatti di questo appartamento da molti anni. Un ripostiglio in cantina (circa 8 metri quadrati) è incluso nell'offerta e offre ulteriore spazio per i vostri effetti personali. Le spese condominiali mensili sono di 389,50 euro, incluso un contributo di 141,50 euro al fondo di riserva per la manutenzione. L'appartamento colpisce non solo per la sua disposizione pratica, ma anche per la sua posizione. L'infrastruttura è eccellente, con negozi, ristoranti e mezzi pubblici nelle immediate vicinanze. Un posto auto presso l'edificio è attualmente affittato separatamente. Abbiamo suscitato il vostro interesse? Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni e fissare un appuntamento per una visita in qualsiasi momento: non vediamo l'ora di sentirvi!

**Codice oggetto: 25101007 - 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 mit einigen Mehrfamilienhäusern. Die Nebenstraßen sind hauptsächlich durch Einfamilienhäuser geprägt.

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: 25101007 - 22145 Hamburg – Rahlstedt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.10.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 119.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25101007 - 22145 Hamburg – Rahlstedt**

## Partner di contatto

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

Sandra Husemann

---

Poppenbütteler Weg 191a, 22399 Hamburg  
Tel.: +49 40 - 53 32 73 59 0  
E-Mail: [hamburg.alstertal@von-poll.com](mailto:hamburg.alstertal@von-poll.com)

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

---

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