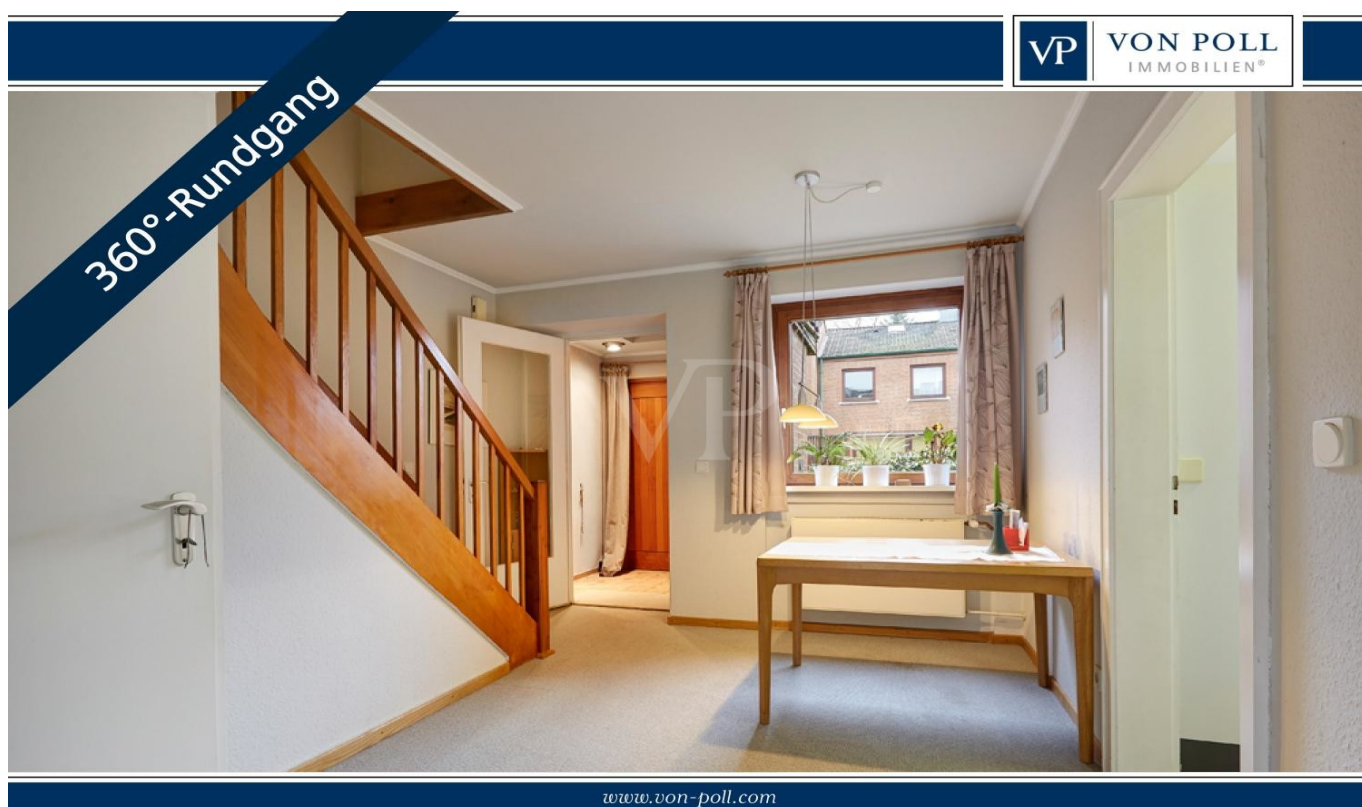


Hamburg – Rahlstedt

Attraktives Reihenhauses mit viel Potenzial für alle!

Número da propriedade: 24252001



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 349.000 EUR • ÁREA: ca. 88,84 m² • QUARTOS: 3.5 • ÁREA DO TERRENO: 148 m²

Número da propriedade: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Numa vista geral

Número da propriedade	24252001
Área	ca. 88,84 m ²
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	3.5
Quartos	2.5
Casas de banho	2
Ano de construção	1965
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	349.000 EUR
Natureza	
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m ²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

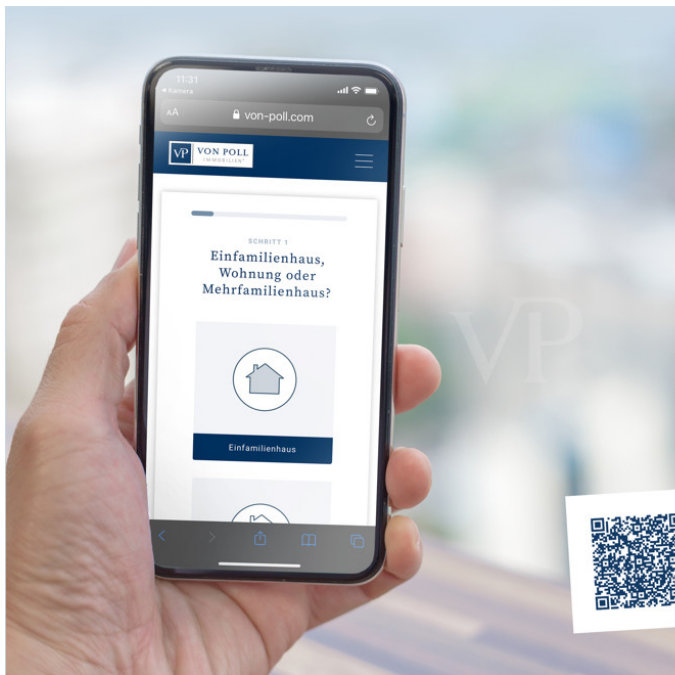
Número da propriedade: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	FERN	Procura final de energia	239.20 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	21.02.2034	Classificação energética	G
Aquecimento	Aquecimento urbano		

Número da propriedade: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

O imóvel



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.



Número da propriedade: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

O imóvel



Número da propriedade: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

O imóvel



Número da propriedade: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

O imóvel

A promotional graphic for the Von Poll Immobilien website. It features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the website interface. The smartphone screen shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen".

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

Número da propriedade: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

O imóvel



Número da propriedade: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

O imóvel



Número da propriedade: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

O imóvel

VP

VON POLL
FINANCE

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



Número da propriedade: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

O imóvel



Número da propriedade: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

O imóvel



Número da propriedade: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

O imóvel



Número da propriedade: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

O imóvel



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Hamburg



Höchstnote für

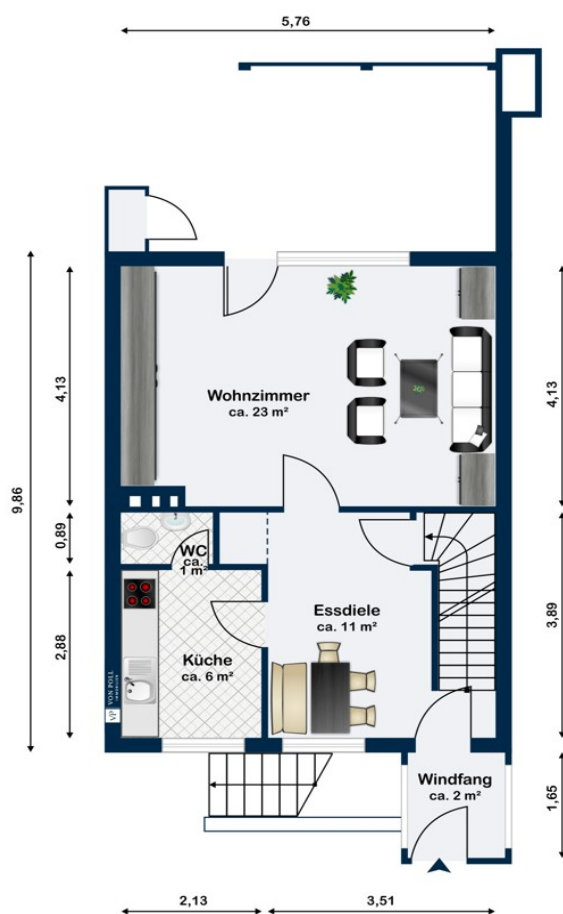
**von Poll Immobilien
Wandsbek**

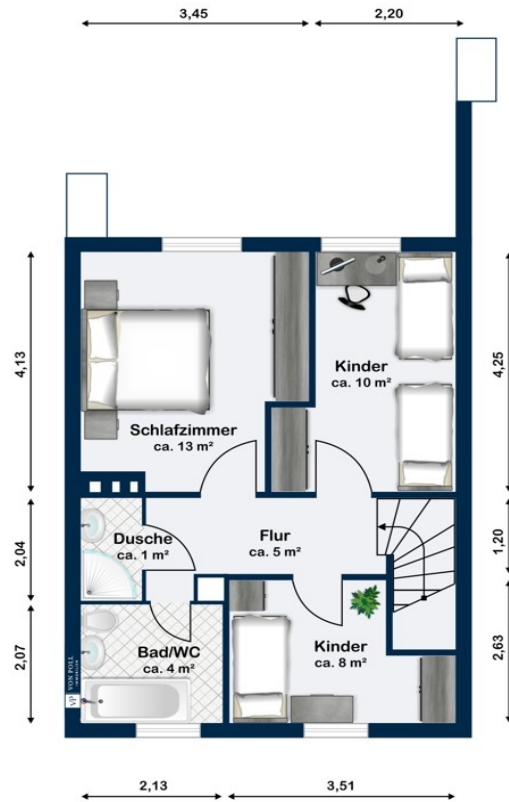
IM TEST: 3.169 Makler

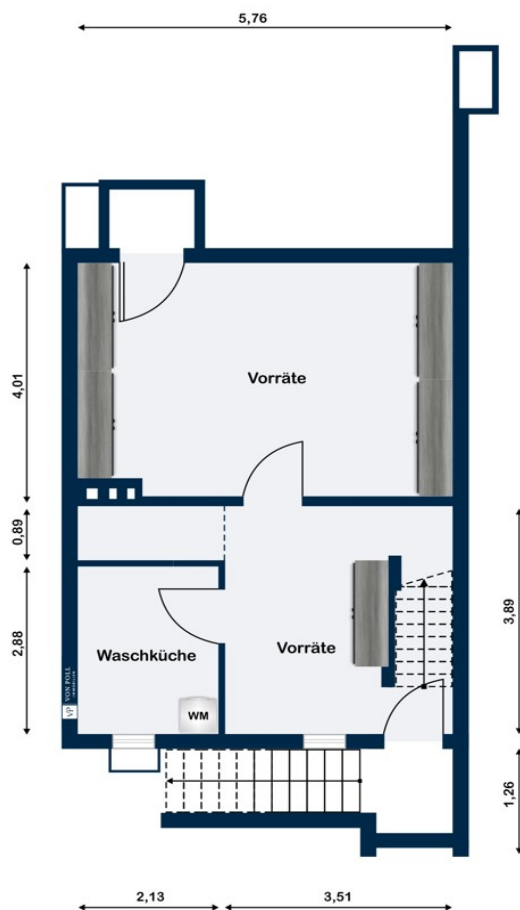
GÜLTIG BIS: 10/24

Número da propriedade: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein renovierungsbedürftiges Reihenviertelhaus 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.

Número da propriedade: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Tudo sobre a localização

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

Número da propriedade: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Outras informações

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 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.

Número da propriedade: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Marcel Karstens

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com