

Hamburg – Rahlstedt

## Gepflegtes Reihenmittelhaus mit Wintergarten, gleich einzugsbereit, ruhige Lage - Rahlstedt

Número da propriedade: 25252006

360°-Rundgang



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

PREÇO DE COMPRA: 549.000 EUR • ÁREA: ca. 126,66 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4.5 • ÁREA DO TERRENO: 154 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

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

Número da propriedade: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## Numa vista geral

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| Número da propriedade  | 25252006                  |
| Área                   | ca. 126,66 m <sup>2</sup> |
| Forma do telhado       | Telhado de sela           |
| Quartos                | 4.5                       |
| Quartos                | 3                         |
| Casas de banho         | 2                         |
| Ano de construção      | 2003                      |
| Tipo de estacionamento | 1 x Car port              |

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Preço de compra             | 549.000 EUR   |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido  |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida        |

Número da propriedade: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## Dados energéticos

|                                   |                    |  |                                   |
|-----------------------------------|--------------------|--|-----------------------------------|
| Fonte de Energia                  | Remoto             | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Certificado Energético válido até | 09.06.2035         | Consumo final de energia                                 | 55.00 kWh/m²a                     |
| Aquecimento                       | Aquecimento urbano | Classificação energética                                 | B                                 |
|                                   |                    | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2003                              |

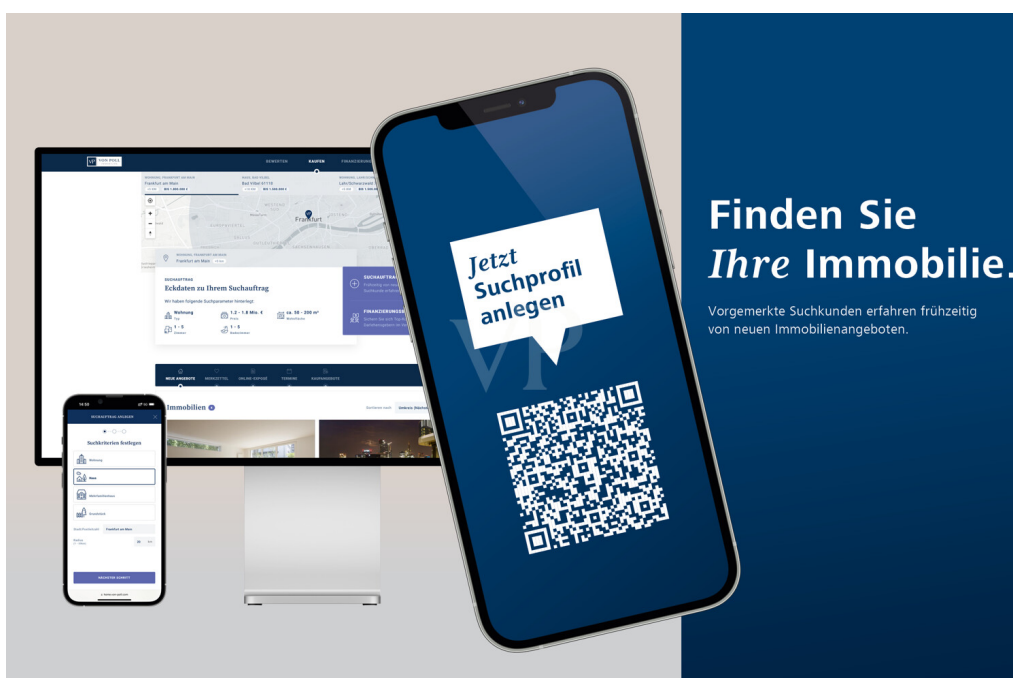
Número da propriedade: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## O imóvel



**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



Número da propriedade: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 25252006 - 22143 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](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.

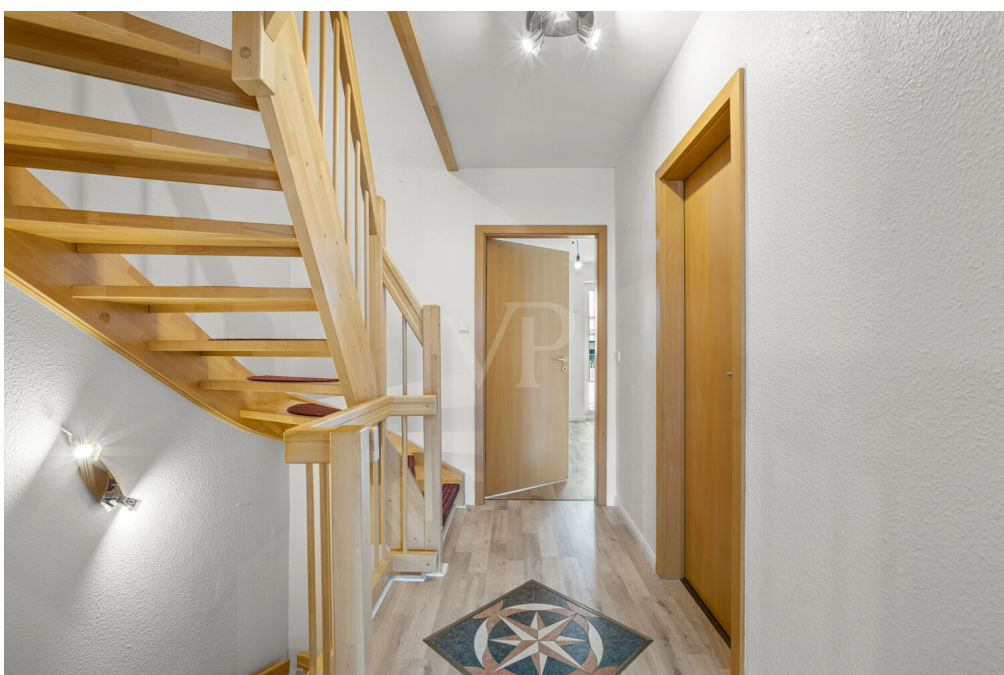
Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.

Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.



Número da propriedade: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## O imóvel



Katharina Vogler-Reimers

Diplom-Kauffrau

Selbstständige Immobilienberaterin

**T: 040 - 27 14 27 80**

katharina.vogler-reimers@von-poll.com

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



Número da propriedade: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## O imóvel

**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)



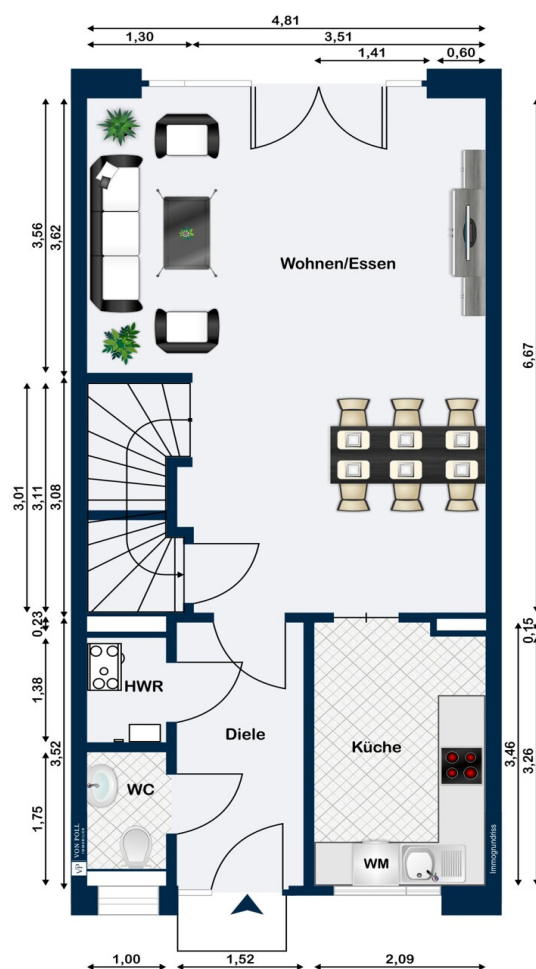
Número da propriedade: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## O imóvel

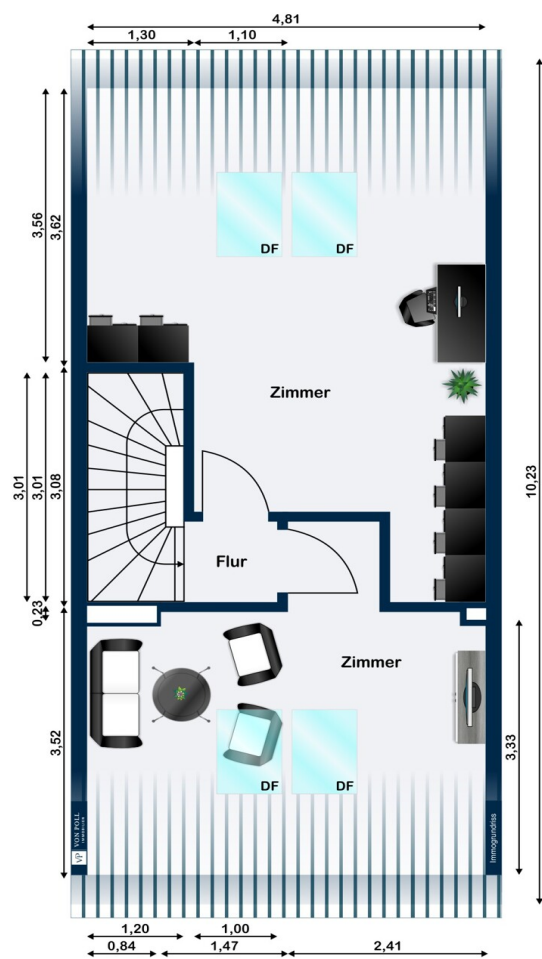


Número da propriedade: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## 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: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 2003 bietet auf ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Raum für anspruchsvolles Wohnen – ideal für Familien, die modernes Ambiente und durchdachte Ausstattung schätzen. Das Grundstück umfasst ca. 154 m<sup>2</sup> und überzeugt durch einen klaren Zuschnitt sowie praktische Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr guten Zustand und wurde mit viel Liebe und Fürsorge laufend auf modernen Stand gehalten.

Empfangen werden Sie in dem geräumigen Flur, in dem Sie auch ein modernes Gäste-WC vorfinden.

Das großzügig geschnittene Wohnzimmer, das harmonisch in den Essbereich und die Küche übergeht, bietet Ihnen viele Gestaltungsmöglichkeiten. Die Küche ist mit einer exklusiven Granitarbeitsplatte ausgestattet und verfügt über Markengeräte der renommierten Hersteller Neff und Samsung – optimale Bedingungen für passionierte Hobbyköche. Die sorgfältig verlegten Fliesen von Villeroy & Boch unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard dieser Küche.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in den überdachten Wintergarten, dessen Dach komplett aus Glas besteht. Dieser Bereich lässt sich flexibel nutzen und bei Bedarf vollständig öffnen – so entstehen nahtlose Übergänge zwischen Innen- und Außenraum.

Das Wohngefühl des Hauses wird durch die moderne Lüftung mit Wärmerückgewinnung zusätzlich aufgewertet, die für ein angenehmes Raumklima sowie niedrige Energiekosten sorgt.?

Im Obergeschoss befinden sich zwei geräumige Schlafzimmer, sowie ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer. Hier sorgt eine Fußbodenheizung für behagliche Wärme, während auch im Bad formschöne Fliesen unter anderem von Villeroy & Boch ein elegantes Ambiente schaffen. Das Dachgeschoss beherbergt 1,5 weitere Zimmer, die sich ideal als Arbeitsbereich, Gästezimmer oder Rückzugsort für ältere Kinder eignen.

Das Haus ist einzugsbereit und besticht durch eine Vielzahl weiterer Details, die das Wohnen angenehm und komfortabel gestalten. Ein praktischer Carport schützt Ihr Fahrzeug vor Witterungseinflüssen und bietet zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Insgesamt bietet dieses Reihenmittelhaus eine zeitgemäße Wohnlösung mit durchdachter Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und energieeffizienter Technik.

Die ruhige, familienfreundliche Lage und die unmittelbare Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Naherholungsgebieten runden das Angebot ab. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten, die dieses ansprechende Haus eröffnet. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte oder zur Terminvereinbarung für eine Besichtigung zur Verfügung.

Número da propriedade: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25252006 - 22143 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. 17 Minuten. Die umliegenden Stadtteile können ebenso in nur wenigen Minuten mit dem Bus erreicht werden.

Número da propriedade: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 55.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 25252006 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## Pessoa de contacto

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

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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