

Hamburg – Rahlstedt

## 2ZI- Penthouse mit großer Dachterrasse in Rahlstedt!

Número da propriedade: 26187004



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

PREÇO DO ALUGUEL: 1.125 EUR • ÁREA: ca. 83 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 26187004 - 22147 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: 26187004 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

## Numa vista geral

|                        |   |
|------------------------|---|
| Número da propriedade  | 26187004                                |
| Área                   | ca. 83 m²                               |
| Quartos                | 2                                       |
| Quartos                | 1                                       |
| Casas de banho         | 1                                       |
| Ano de construção      | 1978                                    |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| Preço do aluguel   | 1.125 EUR        |
| Custos adicionais  | 295 EUR          |
| Tipo de construção | Sólido           |
| Móveis             | Cozinha embutida |

Número da propriedade: 26187004 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

## Dados energéticos

|                                   |                     |  |                                   |
|-----------------------------------|---------------------|--|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Consumo final de energia                                 | 146.10 kWh/m²a                    |
| Certificado Energético válido até | 02.07.2028          | Classificação energética                                 | E                                 |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1978                              |

Número da propriedade: 26187004 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

## O imóvel






Número da propriedade: 26187004 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 26187004 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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





Número da propriedade: 26187004 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

## O imóvel





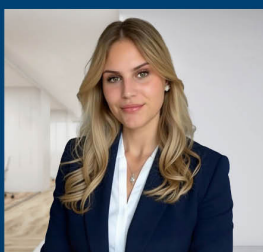
Número da propriedade: 26187004 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 26187004 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

## O imóvel



Carlotta Neuhaus

Vertriebsassistentin

T: 040 - 41 34 63 30 0

M.: 0151 - 74 52 78 01

carlotta.neuhaus@von-poll.com

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

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

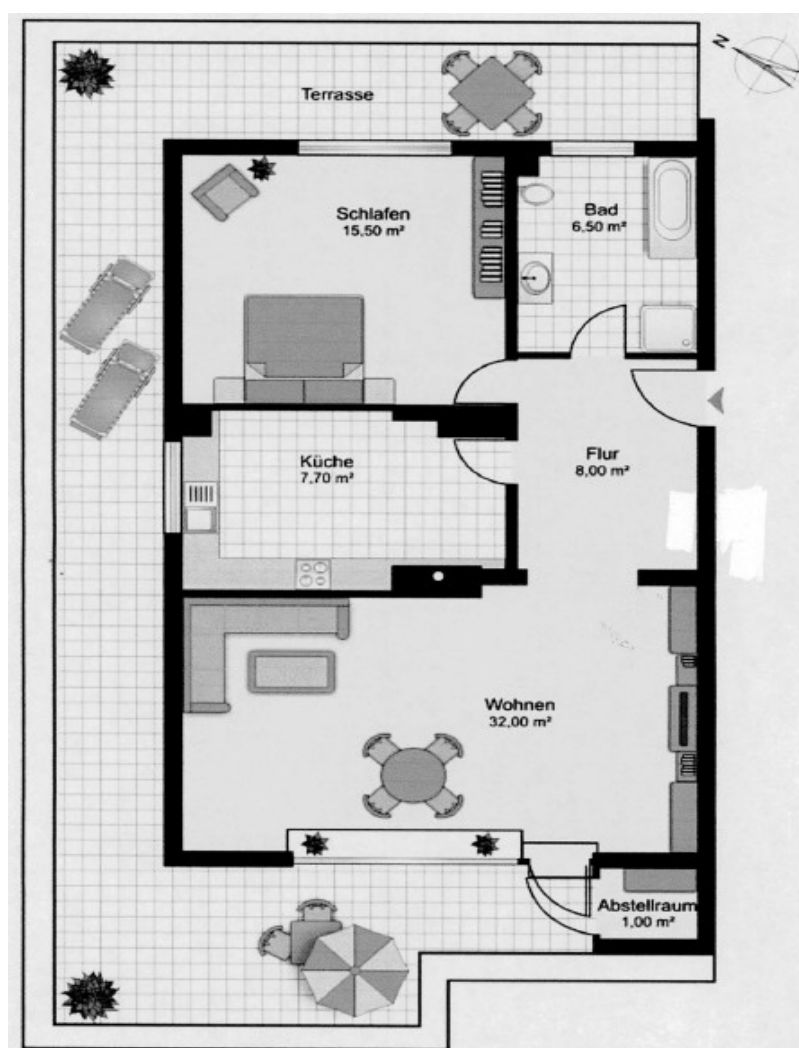
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Número da propriedade: 26187004 - 22147 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: 26187004 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

## Uma primeira impressão

Die hier angebotene Penthouse-Wohnung mit einer großflächigen Dachterrasse befindet sich in einer hell geklinkerten Wohnanlage aus dem Jahre 1978.

Über einen gepflegten Weg erreichen Sie den Eingangsbereich des hellen Treppenhauses, welches Sie zu der bezaubernden Wohnung im zweiten Obergeschoss führt.

Durch Glastüren im geräumigen und zentralen Flurbereich ist direkt beim Betreten der Wohnung eine helle Atmosphäre zu verspüren.

Im Küchenbereich treffen Sie auf eine intakte und zeitlose Einbauküche, welche Ihnen reichlich Stauraum bietet.

Das individuell geflieste Bad verfügt über Tageslicht und bietet zudem die Möglichkeit, sich in der Badewanne oder in einer separaten Dusche zu entspannen.

Nicht zu vergessen ist das ruhig gelegene Schlafzimmer. Dieses ermöglicht durch den vorteilhaften Grundriss freie Entscheidungen bei der Platzierung Ihrer Möbel. Der großzügige Wohnbereich ist durch die ansehnliche Fensterfront lichtdurchflutet.

Zudem haben Sie durch den Wohnbereich Zugang zu dem eigentlichen Highlight des Penthouses: der großflächigen Dachterrasse.

Auf der nach Süd-Westen ausgerichteten Dachterrasse haben Sie viel Potenzial, sich zu entfalten. Ein geräumiger Sitzbereich ist garantiert und lädt zu geselligen Grillabenden und entspannten Momenten zuhause ein. Drei Seiten des Penthouses sind von der Dachterrasse umgeben und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Ein praktischer Abstellraum komplettiert diese wunderbare Dachterrasse.

Dieses Angebot wird abgerundet durch einen gut nutzbaren Kellerraum. Ein Fahrradkeller sowie ein Waschkeller können von der Gemeinschaft genutzt werden. Ein PKW-Stellplatz steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung. Dieser ist obligatorisch mit anzumieten und wird mit 50 € monatlich berechnet.

Die Nebenkosten betragen 295 € inklusive der Heizkosten.

Número da propriedade: 26187004 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

## Tudo sobre a localização

Rahlstedt ist der größte Stadtteil innerhalb des Bezirks Wandsbek und obendrein der einwohnerstärkste Stadtteil Hamburgs. Mit seinen Ortsteilen Alt- und Neu-Rahlstedt, Oldenfelde, Meiendorf und Berne liegt Rahlstedt im Nordosten der Hansestadt Hamburg.

(Mikrolage) Die nachbarschaftliche Bebauung ist geprägt durch einige baugleiche Mehrfamilienhäuser sowie Einfamilien- und Doppelhausbebauung.

Kennzeichnend für das Ortszentrum von Alt-Rahlstedt sind die vielen Geschäfte, Cafés und Gaststätten. Im Ortskern finden Sie neben dem Rahlstedt Center auch die lebendigen Fußgängerzonen mit vielen abwechslungsreichen Einkaufsmöglichkeiten.

Kleinere Parks (wie zum Beispiel der Liliencron Park) und Grünanlagen sowie das Rahlstedter Freibad und zahlreiche Sportvereine und Fitnessclubs laden zur freizeitlichen Erholung ein. Wer ausgiebige Spaziergänge bevorzugt, wandert besser durch das Naturschutzgebiet Höltingbaum im Osten Rahlstedts.

In Rahlstedt sind jegliche Schulformen und Kindergärten vorhanden.

Die Hamburger Innenstadt sowie die umliegenden Ortschaften sind aufgrund der erstklassigen Autobahnanbindung an die A1/A24 schnell zu erreichen. Alternativ können Sie bequem auf den ÖPNV zurückgreifen - die Buslinie 275 oder 168 ist fußläufig zu erreichen und fährt u. a. den Regionalbahnhof Rahlstedt an. Von hier aus gelangen Sie in weniger als 15 Minuten in die Hamburger Innenstadt.

Die U-Bahnlinie U1 bindet den nördlichen Teil Rahlstedts binnen 24 Minuten an das Zentrum an.

Ebenso flott sind Sie mit dem Auto am Flughafen.

Número da propriedade: 26187004 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.7.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 146.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 26187004 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

## Pessoa de contacto

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

Matthias Preuß

---

Papenhuder Straße 27, 22087 Hamburg

Tel.: +49 40 41 34 63 30-0

E-Mail: [hamburg.alster-ost@von-poll.com](mailto:hamburg.alster-ost@von-poll.com)

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

---

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