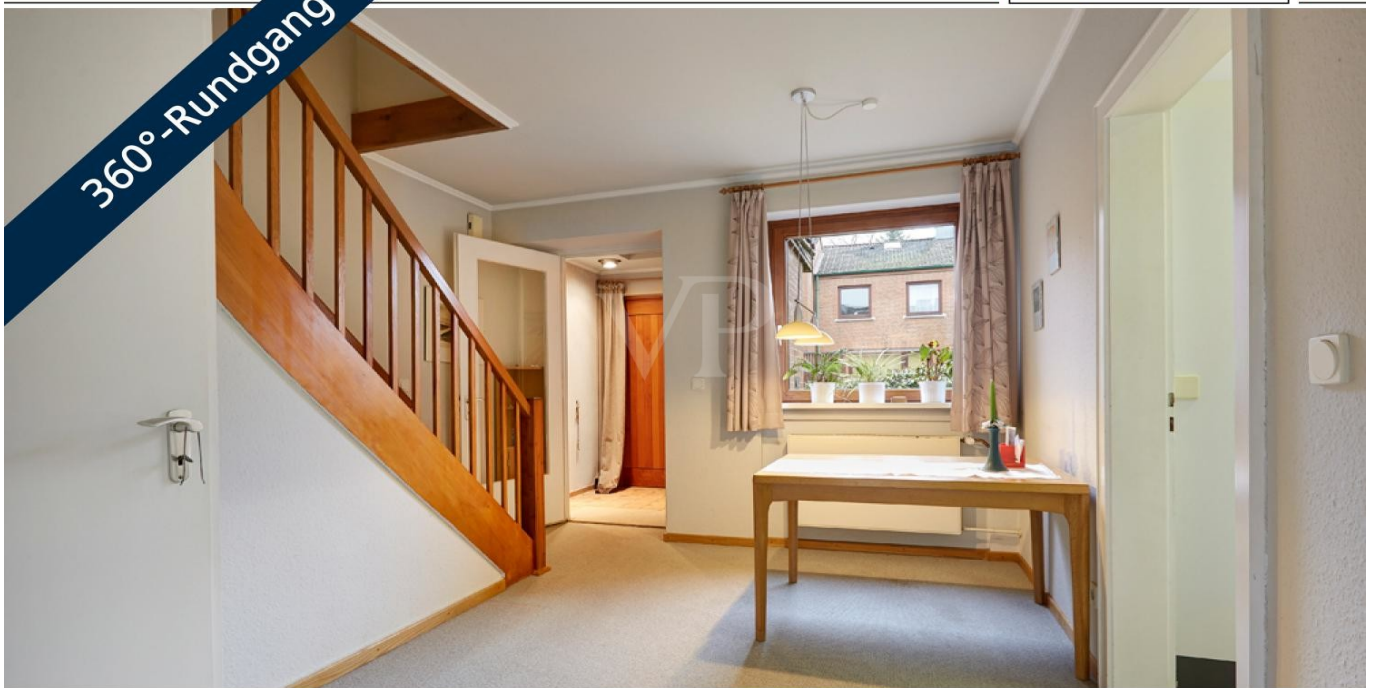


Hamburg – Rahlstedt

Attraktives Reihenhauses mit viel Potenzial für alle!

Objektnummer: 24252001

360°-Rundgang



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88,84 m² • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 148 m²

Objektnummer: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Auf einen Blick

Objektnummer	24252001
Wohnfläche	ca. 88,84 m ²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2.5
Badezimmer	2
Baujahr	1965
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	349.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	FERN	Endenergiebedarf	239.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.02.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie



**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.



Objektnummer: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie



**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

Objektnummer: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie

VP

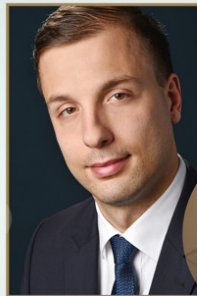
VON POLL
FINANCE

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



Objektnummer: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Hamburg



Höchstnote für

**von Poll Immobilien
Wandsbek**

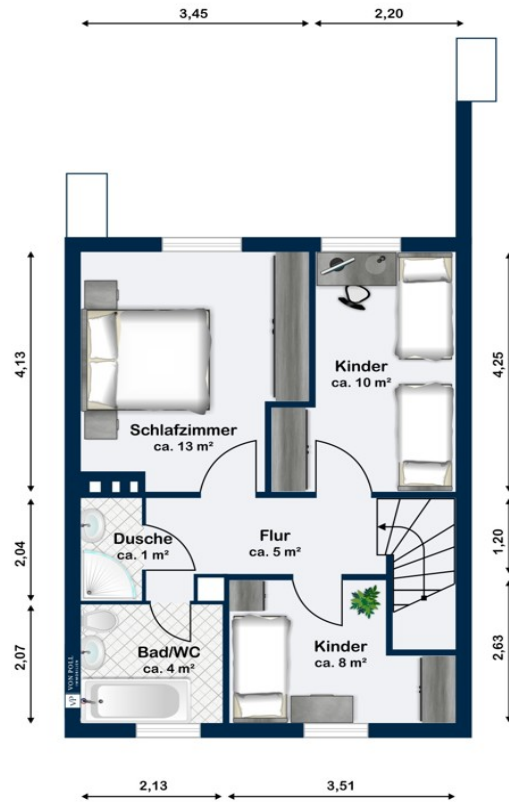
IM TEST: 3.169 Makler

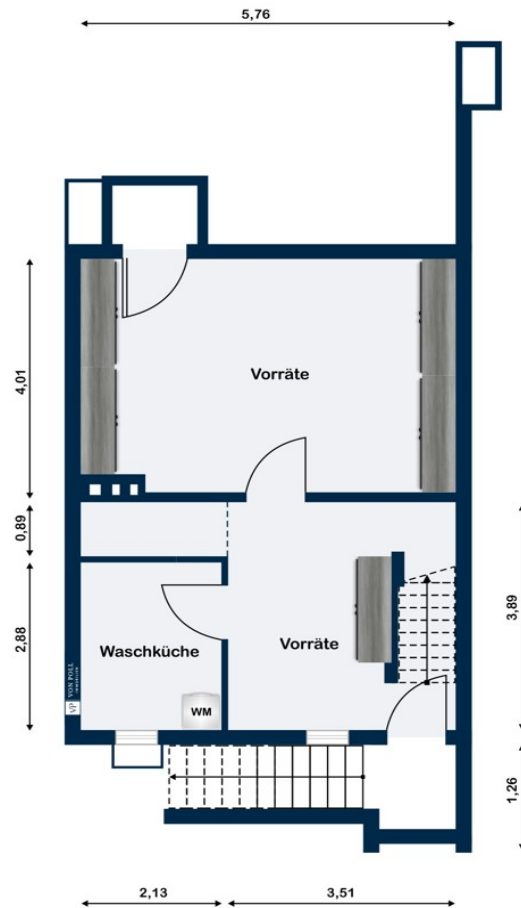
GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein renovierungsbedürftiges Reihemittelhaus 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.

Objektnummer: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 24252001 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marcel Karstens

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com