

Hamburg – Rahlstedt

# Charmantes Haus mit großem Garten und viel Potenzial

Property ID: 23252036-1

360°-Rundgang



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

PURCHASE PRICE: 579.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 141,35 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 1.008 m<sup>2</sup>

Property ID: 23252036-1 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23252036-1 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## At a glance

Property ID	23252036-1	Purchase Price	579.000 EUR
Living Space	ca. 141,35 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	In need of renovation
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	5.5	Usable Space	ca. 51 m <sup>2</sup>
Bedrooms	3.5	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	1903		
Type of parking	2 x Outdoor parking space		

Property ID: 23252036-1 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	GAS	Final Energy Demand	258.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	07.11.2033	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas		

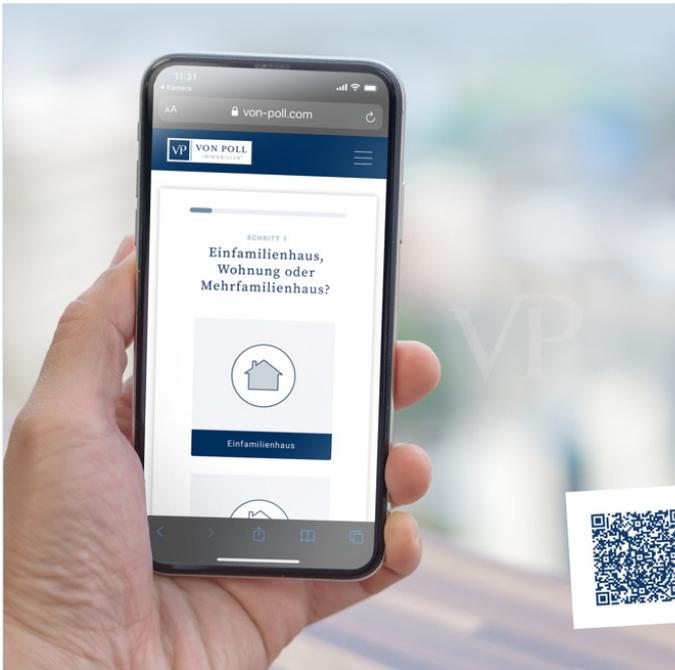
Property ID: 23252036-1 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## The property



Property ID: 23252036-1 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## The property



**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.

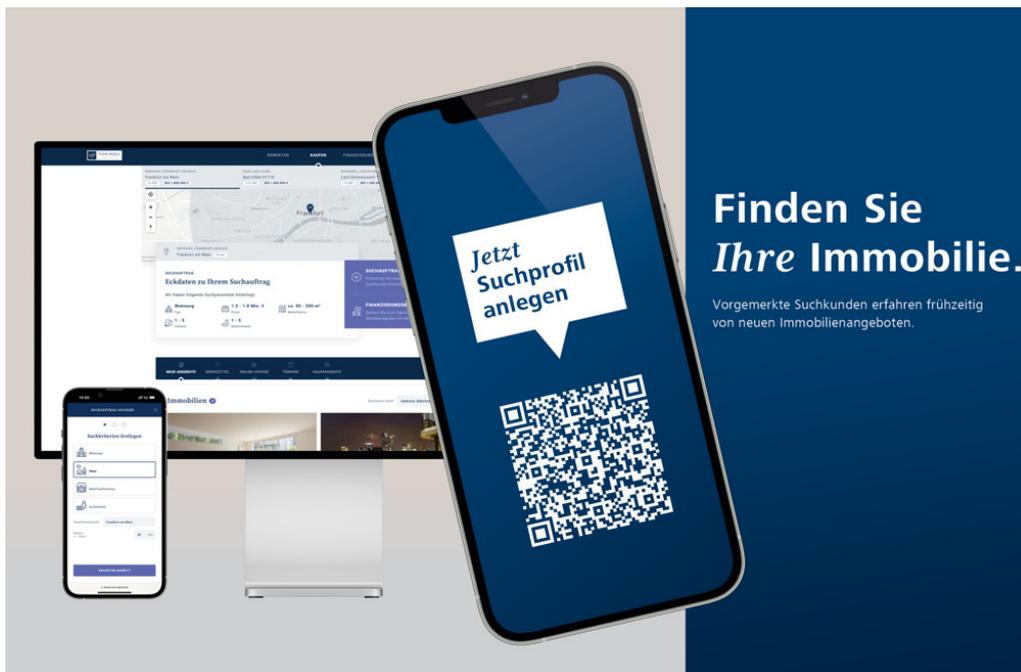


Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.



Property ID: 23252036-1 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## The property



**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



Property ID: 23252036-1 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## The property



Property ID: 23252036-1 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## The property



Property ID: 23252036-1 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## The property



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](http://www.vp-finance.de)

Property ID: 23252036-1 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## The property



Property ID: 23252036-1 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## The property



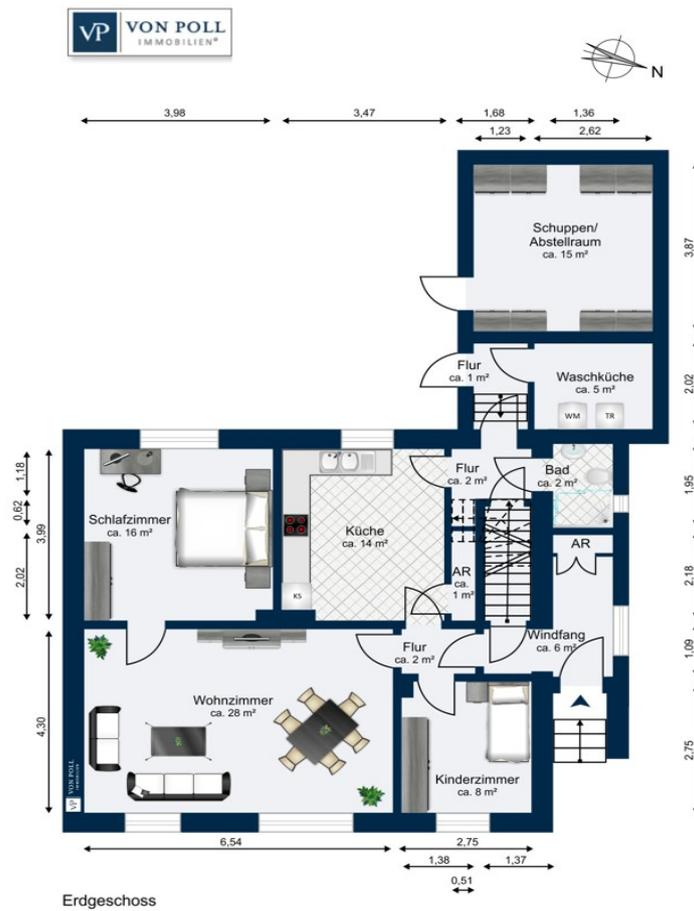
Property ID: 23252036-1 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

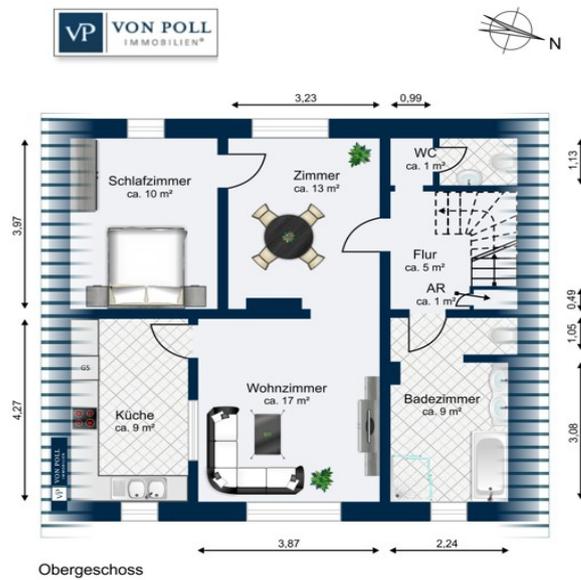
## The property

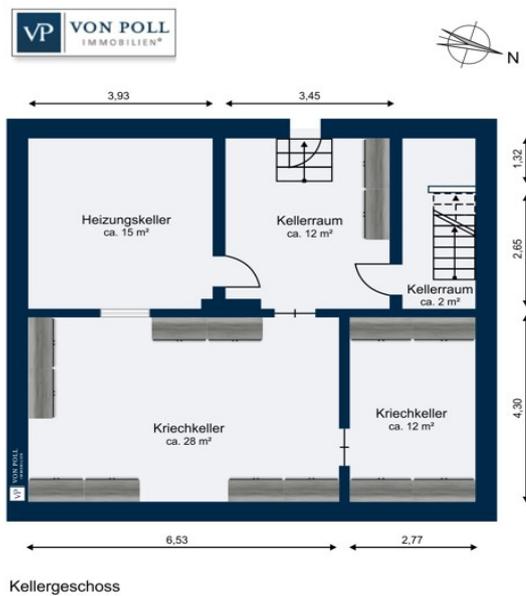


Property ID: 23252036-1 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## Floor plans







Kellergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23252036-1 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## A first impression

Wir freuen uns, Ihnen dieses charmante Einfamilienhaus in sanierungsbedürftigem Zustand präsentieren zu dürfen. Das Haus bietet viel Potenzial und wartet nur auf Ihre persönliche Note, um sich in ein wahres Juwel zu verwandeln. Die Wohnfläche beträgt ca. 141 m<sup>2</sup> und bietet damit genügend Platz für eine Familie. Das Grundstück umfasst eine großzügige Fläche von etwa 1.008 m<sup>2</sup> und bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus verfügt über insgesamt 5,5 Zimmer, darunter 3,5 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Die Raumaufteilung ist gut durchdacht und bietet genügend Platz für die ganze Familie. Besonders für diese Immobilie sprechen die charmanten Kassetten Türen und die hohen Decken. Ein Highlight ist der perfekt ausgerichtete Garten, der mit seinem kleinen Wald zum Entspannen, Toben und Grillen einlädt. Die Immobilie wird mittels einer Gaszentralheizung beheizt, die für wohlige Wärme in den kalten Monaten sorgt. Außerdem gibt es viele Möglichkeiten zur Renovierung und Modernisierung, um das Haus Ihren individuellen Vorstellungen anzupassen. Mit etwas handwerklichem Geschick und Kreativität können Sie hier Ihr persönliches Traumhaus schaffen. Das Haus ist ideal für alle, die auf der Suche nach einem Bauprojekt mit viel Potenzial sind. Als Familie finden Sie hier eine solide Basis für Ihre Zukunftspläne. Die Lage verspricht ein angenehmes Wohnumfeld und eine gute Infrastruktur. Überzeugen Sie sich selbst von diesem Angebot und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Gerne stehen wir Ihnen dabei zur Verfügung, um Ihnen weitere Informationen zu geben und Ihnen alle Möglichkeiten aufzuzeigen, die diese Immobilie bietet. Zögern Sie nicht, uns für weitere Fragen zu kontaktieren.

Property ID: 23252036-1 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## All about the location

Das hier angebotene Haus befindet sich im grünen und familienfreundlichen Stadtteil Alt-Rahlstedt. Alte Villen, Einfamilienhäuser, moderne Wohnungen und die weitläufigen Grünflächen sorgen für den besonderen Charme des Stadtteils. Ausgedehnte Spaziergänge sowie entspannte Fahrradtouren sind im nahegelegenen Naturschutzgebiet, dem Rahlstedter Gehölz, möglich. Im Ortskern, mit seiner großen Fußgängerzone, 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. Zweimal wöchentlich findet hier der Wochenmarkt statt. Einmal in der Woche gibt es zusätzlich einen Bio-Wochenmarkt. Diverse Kindergärten und Schulformen sind fußläufig oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Die gute Infrastruktur bietet Ihnen eine 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. Die gute Anbindung an die Autobahn (A1 und A24) bringt Sie schnell ins Hamburger Umland und an die Ostsee. Rahlstedt und speziell Alt-Rahlstedt ist immer mehr im Fokus vieler Paare und Familien, da hier entspanntes Wohnen im Grünen mit ebenfalls guter Verkehrsanbindung gegeben ist - ein Stadtteil mit sichtbarem Wertzuwachs!

Property ID: 23252036-1 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 258.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Property ID: 23252036-1 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marcel Karstens

---

Amtsstraße 20 Hamburg - Wandsbek  
E-Mail: [hamburg.wandsbek@von-poll.com](mailto:hamburg.wandsbek@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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