

Hamburg – Rahlstedt

Hanseatisches Backstein-Kleinod

Property ID: 24197004



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 619.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 124 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 604 m²

Property ID: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

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

Property ID: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

At a glance

Property ID	24197004
Living Space	ca. 124 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1928
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	619.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Balcony

Property ID: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	OEL
Energy certificate valid until	13.02.2034
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	375.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	H

Property ID: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

The property



Property ID: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

The property



Property ID: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

The property



Property ID: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

The property



Property ID: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

The property



Property ID: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

The property



Property ID: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

The property



Property ID: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

The property



Property ID: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

The property



Property ID: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

The property



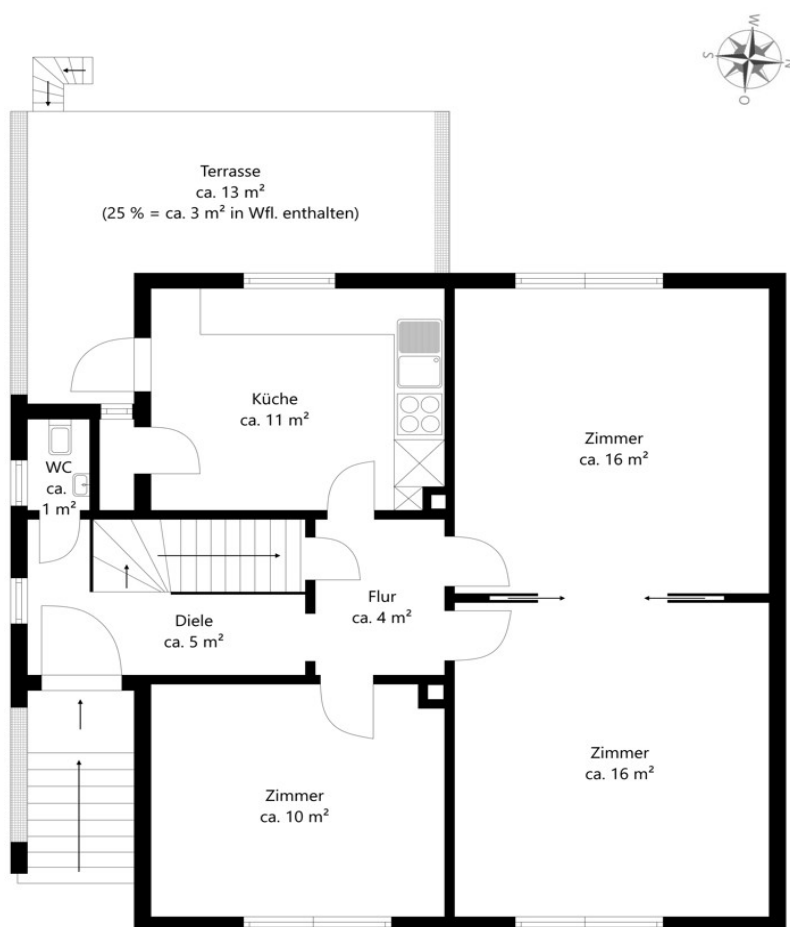
Property ID: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

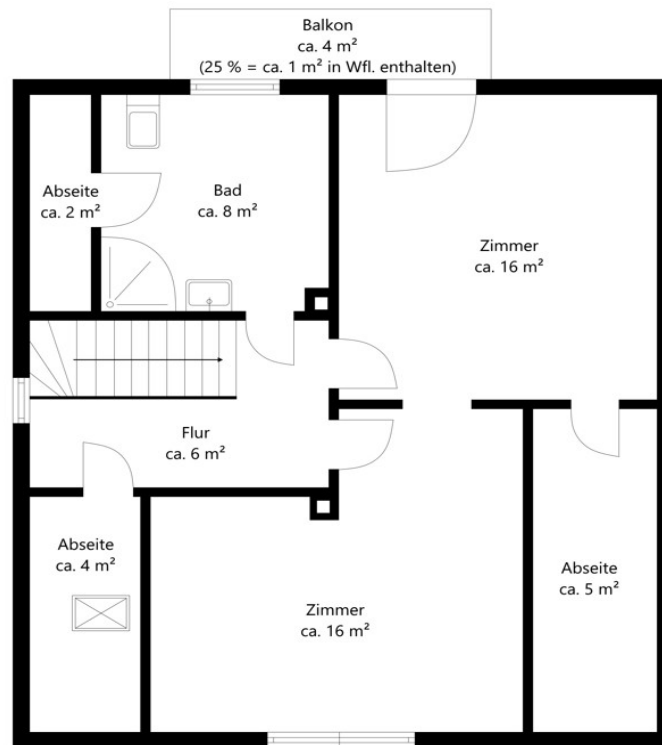
The property



Property ID: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Floor plans







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: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

A first impression

Dieses hanseatische Einfamilienhaus wurde im Baujahr 1928 auf einem ca. 604 m² großen, optimal nach Westen ausgerichteten Grundstück in ruhiger Wohnlage von Rahlstedt erbaut. Es beeindruckt als erstes mit der klassischen Backsteinfassade, welche durch traditionelle Maurerarbeiten und alte Handwerkskunst aufgewertet wird. Der überdachte Hauseingang empfängt Sie mit einem angebauten Windfang und führt Sie dann in die Diele im Erdgeschoss. Eine alte Holztreppe mit gedrechseltem Geländer dominiert das Entrée, ebenso prägen alte Stil-Elemente wie hohe Decken und alte Holztüren den ersten Eindruck. Den Wohn- und Essbereich bilden zwei etwa gleichgroße Zimmer, welche mit einem Durchgang miteinander verbunden sind. Die geräumige Küche bietet Platz für einen Esstisch, sie hat eine kleine Speisekammer angeschlossen und direkten Zugang auf die geschützte West-Terrasse mit Blick über das weitläufige Grundstück. Ein Gäste-WC versprüht den Charme des Baujahres und ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss kann nach individuellen Bedürfnissen als Arbeits-, Spiel- oder Gästezimmer genutzt werden. Im Obergeschoss stehen zwei Zimmer zur Verfügung, welche derzeit durch einen Durchgang miteinander verbunden sind. Das Gartenzimmer bietet Zugang auf den rückwärtigen Balkon. Ein geräumiges Badezimmer ist derzeit als Duschbad konzipiert. Mehrere Abseiten bieten viele Stauflächen. Das Einfamilienhaus ist voll unterkellert. Ein zusätzlicher Außenzugang vom Garten ermöglicht praktische Abstellmöglichkeiten. Neben der Waschküche, einer Werkstatt und dem Heizungskeller befindet sich ein Wannenbad im Keller. Neben dem Haus befindet sich eine Einzelgarage, auch diese bietet im hinteren Bereich eine Tür zum Garten. Auf der anderen Hausseite wird der Zugang zum hinteren Garten durch ein zusätzliches Tor begrenzt. Das schöne Grundstück ist pflegeleicht angelegt. Rhododendren und einige Gehölze geben einen schönen Rahmen und ein Schuppen im hinteren Bereich ermöglicht das Unterbringen von Gartengeräten und Gartenmöbeln. Für diese Immobilie gilt der Bebauungsplan Rahlstedt 127. Eine Erweiterung der Immobilie im hinteren Bereich erscheint demnach möglich und ist vom Käufer selbst zu prüfen. Somit bietet sich Ihnen hier eine charmante Immobilie in sehr ruhiger und angenehmer Wohnlage, welche Sie mit Fingerspitzengefühl und Potenzial in die heutige Zeit versetzen können.

Property ID: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

All about the location

Diese 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. Dieser Stadtteil hat sich etwas liebenswürdig Kleinstädtisches bewahrt und bietet gleichzeitig durch die angrenzenden Naturschutzgebiete Stellmoorer Tunneltal sowie Höltingbaum viel Natur vor der Haustür, welche zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen oder Fahrradtouren einlädt. Das Zentrum von Rahlstedt bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs, darüber verschiedene Fachärzte, Gastronomie und Dienstleister. Kindergärten und alle Schulformen sind gut und auf sicheren Wegen zu erreichen. Das Bäderland Familienbad Rahlstedt sowie das Freibad, der RHTC Hockey- und Tennisclub und der AMTV Hamburg gestalten das Leben für Erwachsene und Kinder abwechslungsreich und interessant. Die gute Infrastruktur bietet Ihnen eine Anbindung an den ÖPNV mit einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe. Zudem bietet die Regionalbahn ab dem Bahnhof Rahlstedt eine schnelle Verbindung in die Hamburger Hauptbahnhof. Mit dem PKW erreichen Sie die Hamburger Innenstadt in ca. 20 Minuten. Das weitere Umland und die Ostsee erschließen sich über die Autobahn A1 mit der Anschlussstelle Stapelfeld oder Barsbüttel.

Property ID: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 375.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Property ID: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Katrin Ebbers

Hamburger Straße 25 Ahrensburg

E-Mail: ahrensburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com