

Hamburg – Rahlstedt

# Nicht einsehbarer Atrium Bungalow mit Einfamilienhauscharakter

Objektnummer: 24252004

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 529.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.340 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24252004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

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

Objektnummer: 24252004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24252004
Wohnfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1971
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	529.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24252004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	339.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.02.2034	Energie- Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		



Objektnummer: 24252004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24252004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24252004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24252004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24252004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24252004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## Die Immobilie



### 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)





Objektnummer: 24252004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24252004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24252004 - 22143 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](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.





Objektnummer: 24252004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

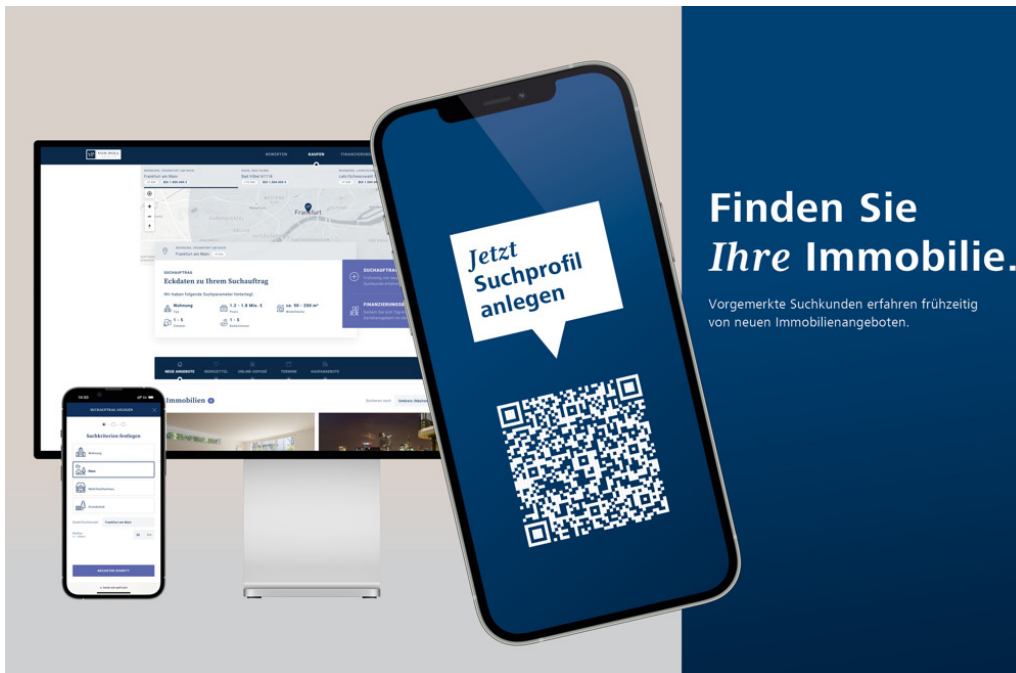
## Die Immobilie





Objektnummer: 24252004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## Die Immobilie



**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.





Objektnummer: 24252004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## Die Immobilie





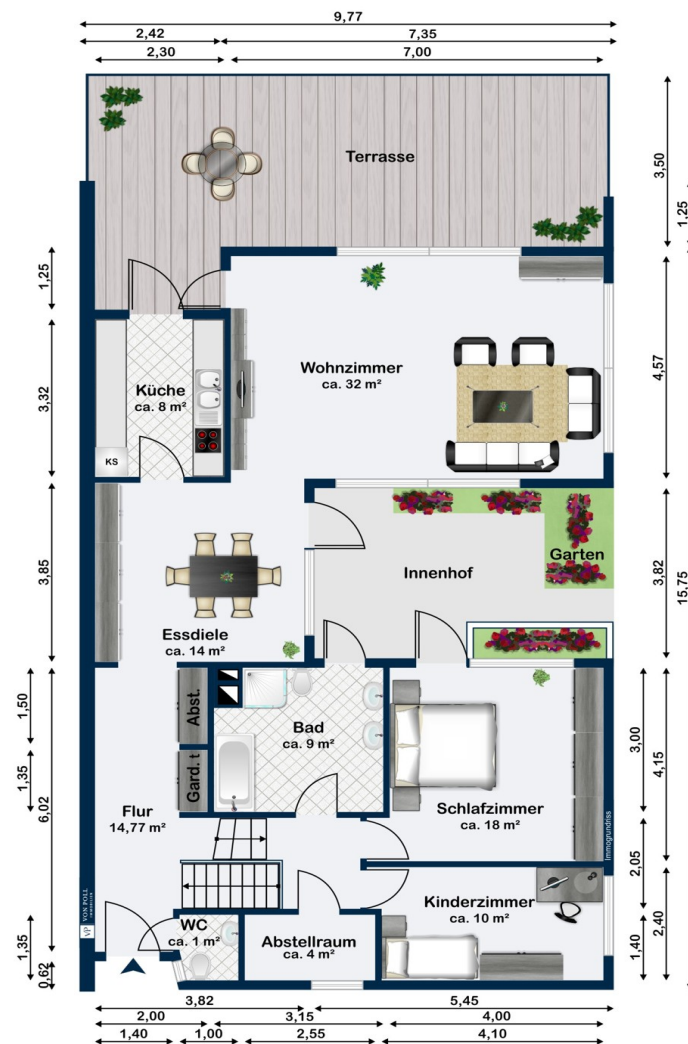
Objektnummer: 24252004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24252004 - 22143 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: 24252004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## Ein erster Eindruck

Diese Doppelhaushälfte bietet mit ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 1.340 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche reichlich Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Baujahr des Hauses liegt im Jahr 1971 und der Zustand der Immobilie erfordert eine umfassende Modernisierung. Die Immobilie besticht durch ihre einzigartige Lage auf einem großen Grundstück, das nicht einsehbar ist und somit viel Privatsphäre gewährleistet. Der Schnitt des Hauses als offenes Atriumbungalow hat den großen Vorteil, dass man das Gefühl eines autarken Einfamilienhauses hat. Mit dem Blick in den großzügigen Garten fühlt man sich hier sofort wohl und wie zu Hause. Im Innenbereich bietet das Haus aktuell vier Zimmer, wovon zwei als Schlafzimmer genutzt werden können. Ein Badezimmer steht ebenfalls zur Verfügung. Das großzügige Wohnzimmer sowie das angeschlossene Esszimmer schaffen einen gemütlichen Rückzugsort und ermöglichen ausreichend Platz für die individuelle Raumgestaltung. Des Weiteren besteht die Möglichkeit Räume individuell anzupassen und ggf. die Wohnfläche auszubauen. Die Süd-West Ausrichtung der Immobilie sorgt für eine optimale natürliche Lichtausbeute und bietet angenehme Helligkeit im Innenraum. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der große Keller mit hohen Decken. Hier bieten sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten an, beispielsweise als Home Office oder zusätzlicher Stauraum. Die Lage bietet eine angenehme Wohnatmosphäre und ist ideal für Familien, Paare oder Alleinstehende, die gerne die Vorzüge einer naturnahen Umgebung und zusätzlich die gute infrastrukturelle Anbindung genießen. Insgesamt präsentiert sich diese renovierungsbedürftige Doppelhaushälfte als ein attraktives Objekt mit großem Potenzial. Die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung und Nutzung des großen Grundstücks bieten Raum für kreative Wohnideen. Insbesondere der große Keller eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für zusätzlichen wohnlichen Raum oder Hobbyräume. Überzeugen Sie sich selbst von dieser schönen Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um das Ausbaupotential und den Charme dieses Hauses selbst zu erkunden.

Objektnummer: 24252004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## Alles zum Standort

Die hier angebotene Immobilie befindet sich im grünen und familienfreundlichen Stadtteil Oldenfelde. 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 Hötigbaum 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. Rahlstedt und speziell Oldenfelde 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!

Objektnummer: 24252004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 339.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. 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 Handelsregisterauszugs, 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: 24252004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)