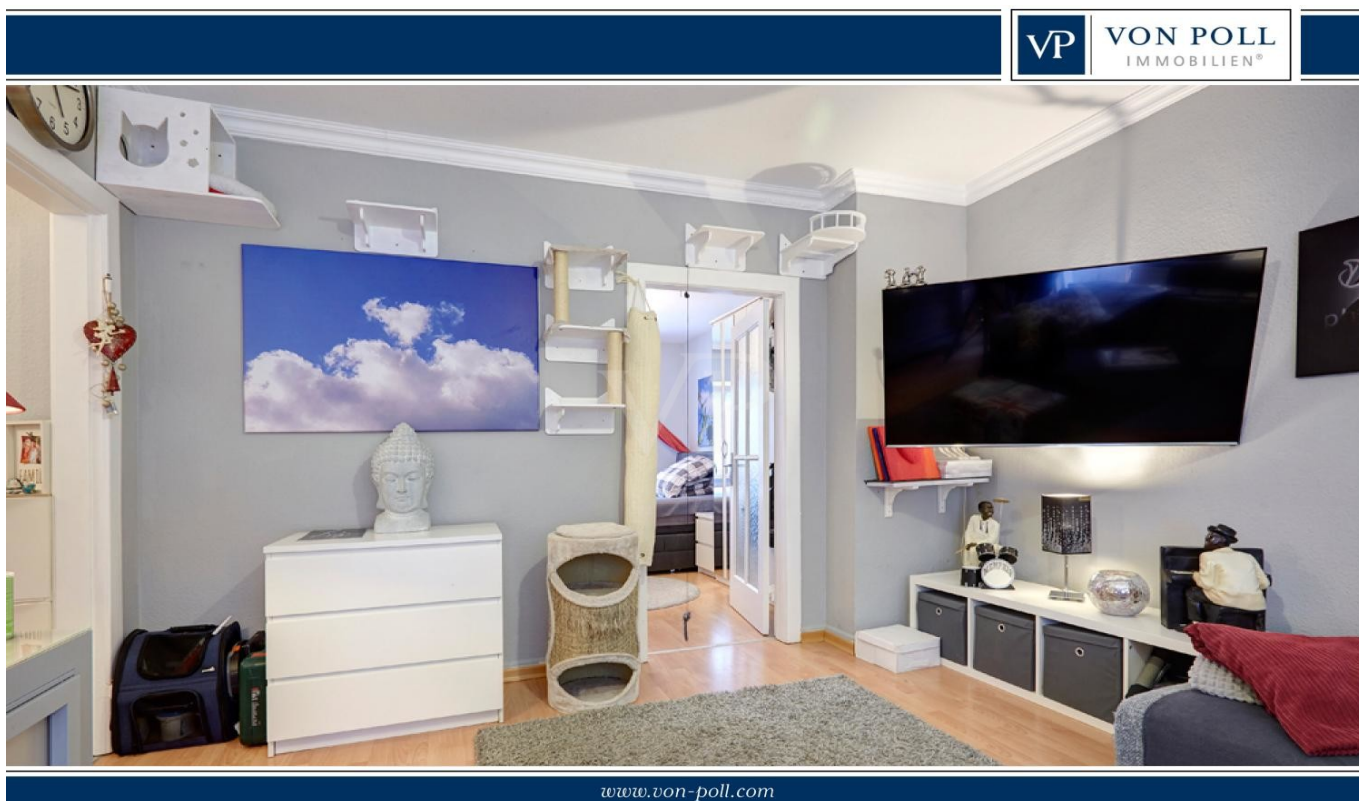


Hamburg

# Gemütliche kleine Wohnung mitten in Rahlstedt

Objektnummer: 24252013



KAUFPREIS: 175.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 49 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24252013 - 22143 Hamburg

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

Objektnummer: 24252013 - 22143 Hamburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24252013	Kaufpreis	175.000 EUR
Wohnfläche	ca. 49 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1954	Modernisierung / Sanierung	1992
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 15 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24252013 - 22143 Hamburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	24.03.2028	Endenergieverbrauch	126.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 24252013 - 22143 Hamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24252013 - 22143 Hamburg

## 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

**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



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: 24252013 - 22143 Hamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24252013 - 22143 Hamburg

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MÄKLER-KOMPASS  
DEUTSCHLAND  
Top-Makler Hamburg  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Wandsbek  
DEUTSCHLAND

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

Professionalle Immobilienbewertung  
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung  
★★★★★ 4,9

Shop Hamburg – Wandsbek | Amtsstraße 20 | 22143 Hamburg | T.: 040 - 27 14 278 0 | hamburg.wandsbek@von-poll.com





Objektnummer: 24252013 - 22143 Hamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24252013 - 22143 Hamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24252013 - 22143 Hamburg

## Die Immobilie

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

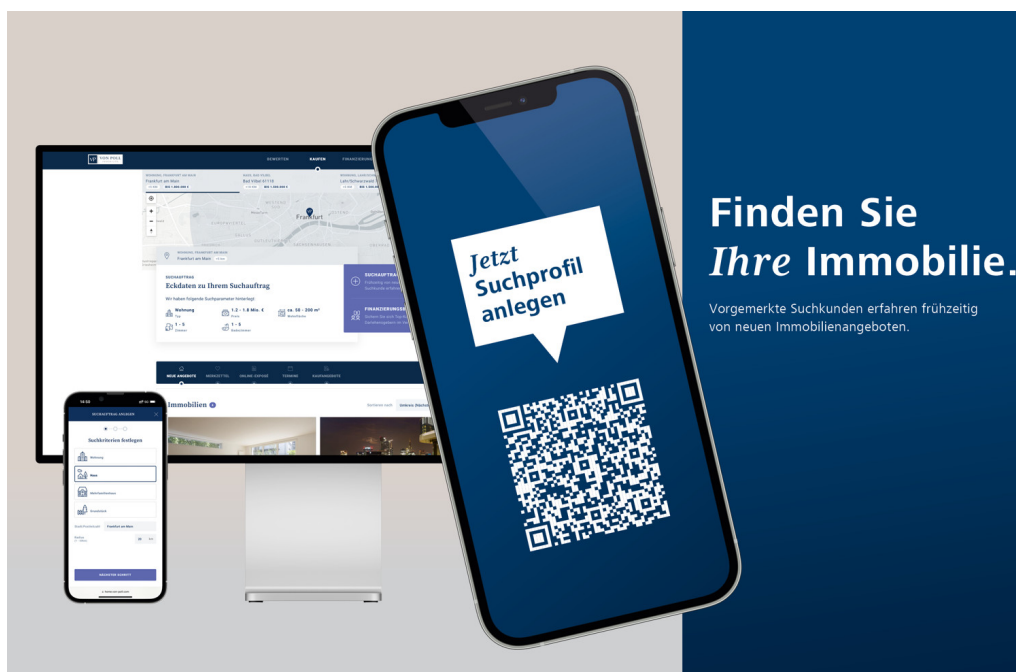
## Top-Makler Hamburg



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**Wandsbek**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24



**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

Objektnummer: 24252013 - 22143 Hamburg

## 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: 24252013 - 22143 Hamburg

## Ein erster Eindruck

Diese gut geschnittene Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 49 m<sup>2</sup> und liegt in einer gepflegten Wohnanlage aus dem Baujahr 1954. Die Wohnung besteht aus 2 Zimmern, die optimal aufgeteilt sind und somit eine gemütliche Wohnatmosphäre bieten. Das Objekt wurde zuletzt im Jahr 1992 modernisiert und befindet sich in einem guten Zustand. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den Eingangsbereich. Von hier aus gelangt man direkt in den großzügigen Wohnbereich, der mit großen Fenstern ein helles und freundliches Ambiente schafft. Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzecke sowie einen kleinen Essbereich. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der direkt zugängliche Balkon, der vom Wohnzimmer aus erreichbar ist. Der Balkon bietet einen angenehmen Platz im Freien, von dem aus man den Blick ins Grüne genießen kann. Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich ein Schlafzimmer, das durch seine praktischen Schnitt zusätzlichen Stauraum ermöglicht. Das Schlafzimmer ist ausreichend dimensioniert und bietet Platz für ein Bett sowie einen Kleiderschrank. Das Badezimmer der Wohnung ist funktional ausgestattet und verfügt über eine Dusche, eine Toilette und ein Waschbecken. Die hellen Fliesen sorgen für ein angenehmes und sauberes Erscheinungsbild. Die Küche der Wohnung ist zweckmäßig ausgestattet und bietet genügend Raum für Arbeitsflächen und Schränke. Ein Fenster sorgt auch hier für natürliche Belüftung und Tageslicht. Weiterhin gehört zur Wohnung ein abschließbarer Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Die Wohnung ist derzeit vermietet (seit November 2015), was sie auch für Anleger interessant macht. Die letzte Mieterhöhung fand im Februar 2023 statt. Die Kaltmiete liegt bei 5.040€ p.a.. Das Wohngeld in Höhe von 205,55€/ Monat teilt in einen Anteil i.H.v. 122,73€/ Monat umlagefähige Kosten und 82,82€/ Monat nicht umlagefähige Kosten. Die Wohnanlage selbst ist von einer gepflegten Grünanlage umgeben, die zum Verweilen und Entspannen einlädt. Die Umgebung bietet eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre, während dennoch alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel, schnell erreichbar sind. Zusammenfassend bietet diese Wohnung eine gut durchdachte Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre in einem ruhigen sowie grünen Umfeld. Die Kombination aus der zentralen Lage und den unmittelbaren Naherholungsmöglichkeiten macht diese Wohnung besonders attraktiv. Eine Besichtigung lohnt sich, um sich selbst ein Bild von den Vorzügen dieser Immobilie zu machen.

Objektnummer: 24252013 - 22143 Hamburg

## 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 Höltigbaum 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. Die gute Infrastruktur bietet Ihnen 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.

**Objektnummer: 24252013 - 22143 Hamburg**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.3.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 126.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24252013 - 22143 Hamburg

## 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)