

Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

Reihenendhaus mit 3 Zimmern und ausgebautem Dachgeschoss

Objektnummer: 24101029



KAUFPREIS: 535.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 197 m²

Objektnummer: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

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

Objektnummer: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

Auf einen Blick

Objektnummer	24101029
Wohnfläche	ca. 89 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1998
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	535.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 70 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	64.30 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	04.09.2034	Energieeffizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

Die Immobilie



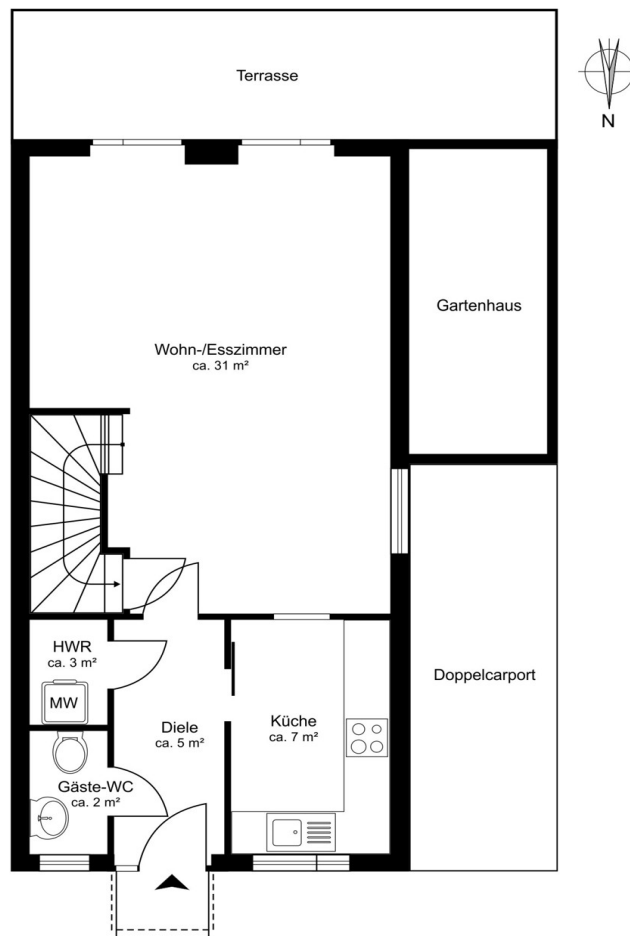
Objektnummer: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

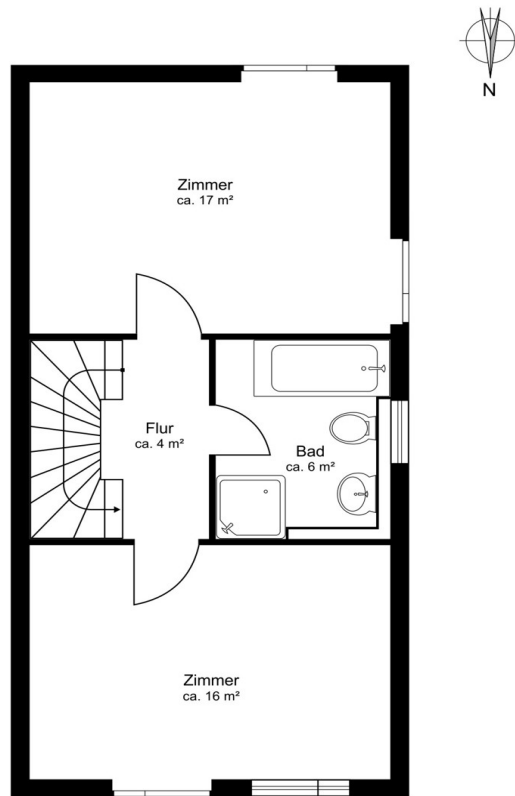
Die Immobilie

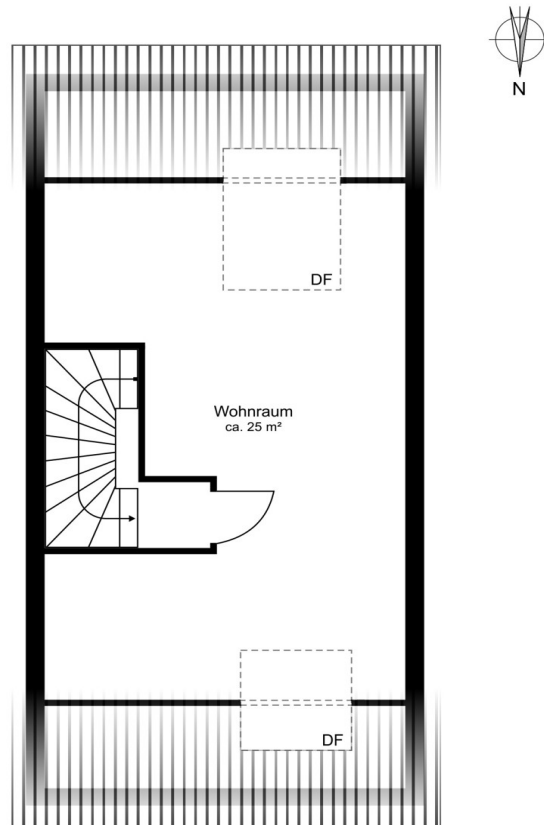


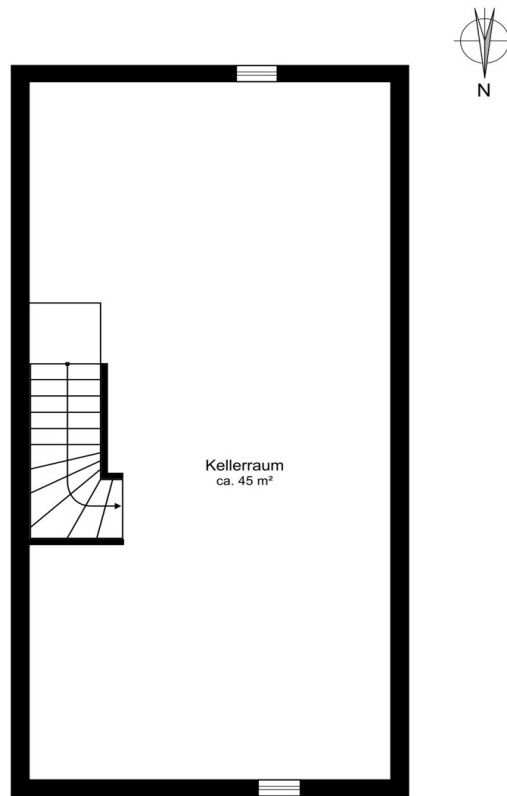
Objektnummer: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

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: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

Ein erster Eindruck

Dieses begehrte Reihenendhaus aus dem Baujahr 1998 präsentiert sich auf einem ca. 197 m² großen Grundstück in ruhiger und guter Lage in Hamburg-Rahlstedt. Die Wohnfläche von ca. 89 m² verteilt sich auf zwei Ebenen. Besonders zu erwähnen ist das Dachgeschoss, welches wohnlich ausgebaut wurde und auf einer Fläche von ca. 25 m² zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bietet. Das Erdgeschoss ist klassisch aufgeteilt. Hier erwartet Sie der Wohn- und Essbereich mit Zugang auf die nach Süd-West ausgerichtete Terrasse, teilweise überdacht, wo Sie entspannte Stunden in Freien genießen können. Die geräumige Küche ist mit einer L-förmigen Einbauküche ausgestattet, welche praktische Arbeitsflächen und ausreichend Stauraum bereithält. Das Gäste-WC und der Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss vervollständigen das Raumangebot im Erdgeschoss. Über eine Holzterrasse gelangen Sie in das Obergeschoss, welches über zwei gut geschnittene Zimmer und ein Vollbad mit Badewanne, Dusche und Tageslicht verfügt. Die Böden dieses Hauses sind mit Laminat in den Wohn- und Schlafräumen sowie mit Fliesen in Küche, HWR, WC, Bad und Flur ausgelegt. Das Dachgeschoss, das Sie über eine schöne Holzterrasse erreichen, bietet zusätzlich einen wohnlich ausgebauten Raum, der vielseitig genutzt werden kann. Ein großes Fenster sowie zwei Velux-Fenster sorgen hier für eine ausreichende Belichtung. Die Immobilie ist voll unterkellert. Hier finden Sie genügend Abstellflächen und Platz für Hobby oder Sport. Abgerundet wird dieses Angebot durch einen Doppelcarport und einen Gartenschuppen. Dieses familienfreundliche Reihenendhaus sucht zum Herbst 2025 neue Bewohner, die sich hier rundherum wohlfühlen dürfen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage mit vollständigen Adressdaten und Telefonnummer.

Objektnummer: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

Ausstattung und Details

- * Niedrigenergiehaus
- * Fernwärme
- * Neuer Eingangsbereich
- * Zeitlose Küche
- * Solar-Rollläden
- * Neue elektrische Markise
- * Zusätzliche Nutzfläche im Kellergeschoss
- * Doppelcarport
- * Geräte-/Gartenhaus

Objektnummer: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

Alles zum Standort

Die hier angebotene Immobilie befindet sich im Stadtteil Hamburg-Rahlstedt. Die Mikro-Lage überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur: Kindergärten und Grundschulen, sowie diverse weiterführende Schulen wie das Gymnasium Rahlstedt und die Rudolf-Steiner-Schule befinden sich in fußläufiger Entfernung. Ebenso stehen Ihnen im nahen Umfeld Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Dienstleister und Ärzte zur Verfügung. Das Einkaufszentrum Rahlstedt ist nur wenige Auto- bzw. Busminuten entfernt. Von hier aus erreichen Sie mit der Regionalbahn die HH-Innenstadt in ca. 20 Minuten. Auch die Anbindung mit dem PKW ist sehr gut – sowohl in die Innenstadt, als auch Richtung Lübeck/Berlin bzw. Bremen/Hannover. Diverse Grünflächen und Sportvereine, welche sich im direkten Umfeld befinden, machen den Stadtteil lebens- und liebenswert.

Objektnummer: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 64.30 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Husemann

Poppenbütteler Weg 191a Hamburg – Alstertal

E-Mail: hamburg.alstertal@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com