

Hamburg

Gemütliche kleine Wohnung mitten in Rahlstedt

Property ID: 24252013



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 175.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 49 m² • ROOMS: 2

Property ID: 24252013 - 22143 Hamburg

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

Property ID: 24252013 - 22143 Hamburg

At a glance

Property ID	24252013
Living Space	ca. 49 m ²
Floor	1
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1954

Purchase Price	175.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1992
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 15 m ²
Equipment	Balcony

Property ID: 24252013 - 22143 Hamburg

Energy Data

Energy Source	Light natural gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	24.03.2028	Final energy consumption	126.70 kWh/m ² a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1954

Property ID: 24252013 - 22143 Hamburg

The property



Property ID: 24252013 - 22143 Hamburg

The property

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



Property ID: 24252013 - 22143 Hamburg

The property



Property ID: 24252013 - 22143 Hamburg

The property



Capital
FAHRLER-KOMPASS
DEZ 2024
Top-Makler Hamburg
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Wandsbek
DE 1000 2000 Makler

BELLEVUE
Best Property
Agents
2024

VON POLL
IMMOBILIEN

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



Property ID: 24252013 - 22143 Hamburg

The property



Property ID: 24252013 - 22143 Hamburg

The property



Property ID: 24252013 - 22143 Hamburg

The property

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.

Jetzt Suchprofil anlegen

Property ID: 24252013 - 22143 Hamburg

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: 24252013 - 22143 Hamburg

A first impression

Diese gut geschnittene Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 49 m² 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.

Property ID: 24252013 - 22143 Hamburg

All about the location

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.

Property ID: 24252013 - 22143 Hamburg

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.3.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 126.70 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. Die
Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 24252013 - 22143 Hamburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marcel Karstens

Amtsstraße 20 Hamburg – Wandsbek
E-Mail: hamburg.wandsbek@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com