

Hamburg – Rahlstedt

Gemütliche kleine Wohnung mitten in Rahlstedt

????????? ??????????: 24252013



www.von-poll.com

???? ??????: 149.000 EUR • ??????????: ca. 49 m² • ??????????: 2

???????? ??????????: 24252013 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ??????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24252013 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

?? ??? ??????

???????? ??????????	24252013	????? ???????	149.000 EUR
????????????	ca. 49 m ²	????????????	???????
???????	1	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2		
???????????? ???	1		
???????????			
???????????	1	????? ??????????????	1992
????? ??????????????	1954	?????????	???????
		?????????????	
		????????????????????	ca. 15 m ²
		??????	
		????????	?????????

???????? ??????????: 24252013 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

?????????????? ????????????

???? ????????????	?????? ??????? ?????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
?????????????? ????????????????? ???????? ???	24.03.2028	?????? ????????????? ?????????????	126.70 kWh/m ² a
???? ??????????????	??????	????????????? ????????????????? ?????????????	D
		???? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ???????????????????	1954

???????? ??????????: 24252013 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

?? ?????????



???????? ??????????: 24252013 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

?? ?????????

VP VON POLL
FINANCE

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



???????? ??????????: 24252013 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

?? ?????????



???????? ??: 24252013 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

?? ????????



VON POLL
IMMOBILIEN

Capital
MÄKLER-KOMPASS
BEST OF 2024
Top-Makler Hamburg
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Wandsbek
DE 1000 200 0000

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

Map labels: Allona, Elmsbüttel, Hamburg Nord, Wandsbek, Hamburg Mitte, Harburg, Bergedorf



???????? ??????????: 24252013 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

?? ?????????



???????? ??????????: 24252013 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

?? ?????????



???????? ?????: 24252013 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

?? ????????

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.

???????? ?????: 24252013 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

???????? ?????: 24252013 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

??? ?????? ???????????

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.

???????? ??????????: 24252013 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ????????: 24252013 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

????? ??????????????

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. 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.

???????? ??????????: 24252013 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Marcel Karstens

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com