

Hamburg – Rahlstedt

# Renovierungsbedürftiges Familienhaus mit großem Garten und viel Potential

????????? ??????????: 24252009

360°-Rundgang



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

???? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 69 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ????: 124 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24252009 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

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

???????? ??????????: 24252009 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

?? ??? ??????

???????? ??????????	24252009	????? ???????	349.000 EUR
????????????	ca. 69 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5	?????????	???????
???????????? ???	4	?????????????	???????
????????????	2	????????????????????????	ca. 31 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1956	???????	WC ??????????????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24252009 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	244.70 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	06.06.2025	????????????? ????????????????? ?????????????	G
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1956

???????? ??????????: 24252009 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

?? ?????????



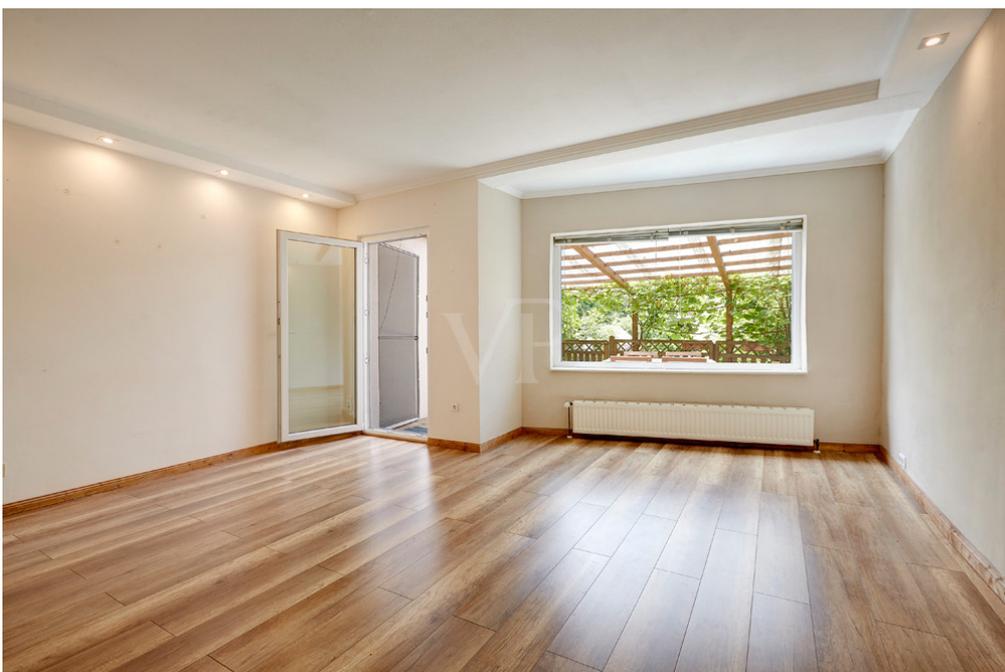
???????? ??: 24252009 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

?? ????????



???????? ??????????: 24252009 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

?? ?????????



???????? ??????????: 24252009 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

?? ?????????



???????? ??????????: 24252009 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

?? ?????????



???????? ??: 24252009 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

?? ????????













**Professionelle 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

???????? ??: 24252009 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

?? ????????



???????? ??????????: 24252009 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

?? ?????????



???????? ??????????: 24252009 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

?? ?????????



???????? ??????????: 24252009 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

?? ?????????



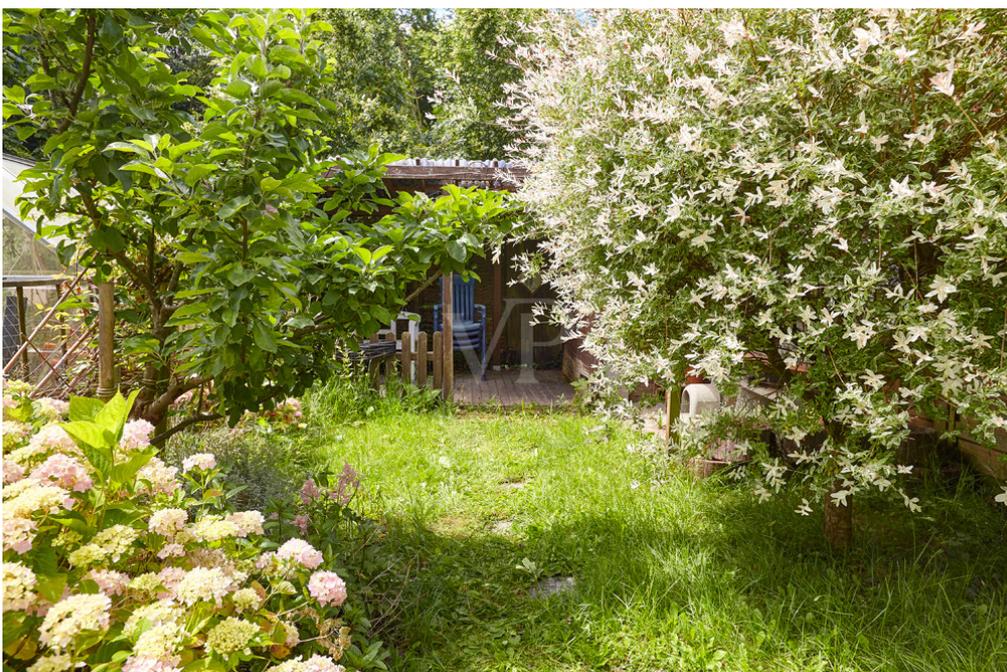
???????? ??????????: 24252009 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

?? ?????????



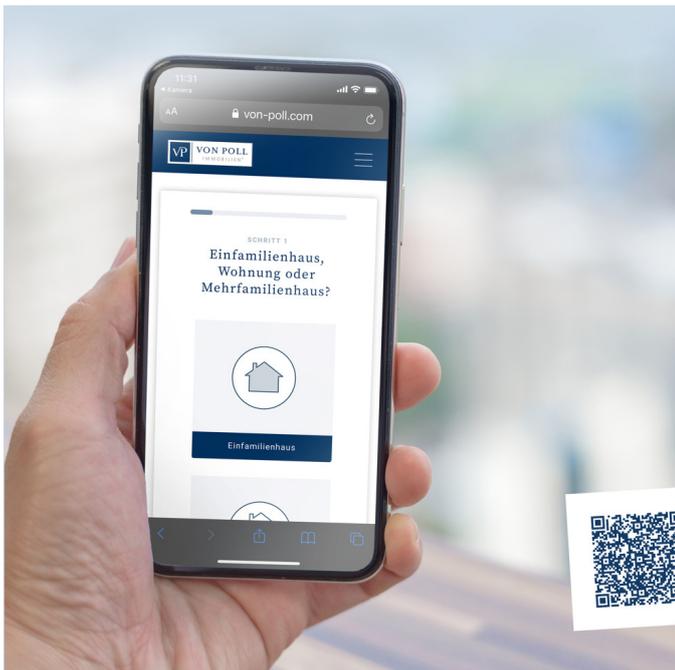
???????? ??????????: 24252009 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

?? ?????????



???????? ?????: 24252009 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

?? ????????



**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.



???????? ??????????: 24252009 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

?? ?????????



Katharina Vogler-Reimers

Diplom-Kauffrau  
Selbstständige Immobilienberaterin

**T: 040 - 27 14 27 80**

katharina.vogler-reimers@von-poll.com

*www.von-poll.com*



????????? ??????????: 24252009 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

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





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**



**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)

???????? ??????????: 24252009 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

?? ?????????



**Capital**

—  —

**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Hamburg**

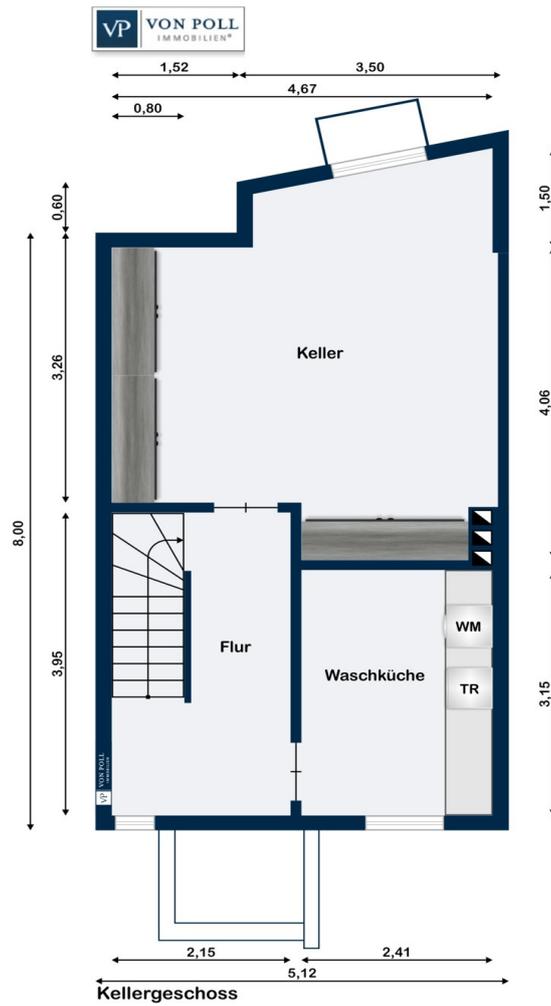


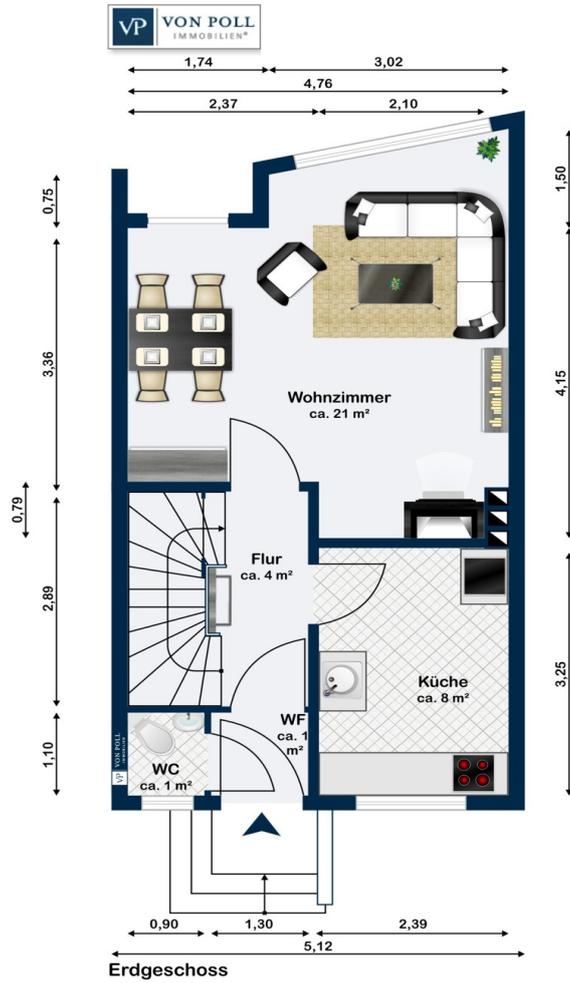
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**Wandsbek**

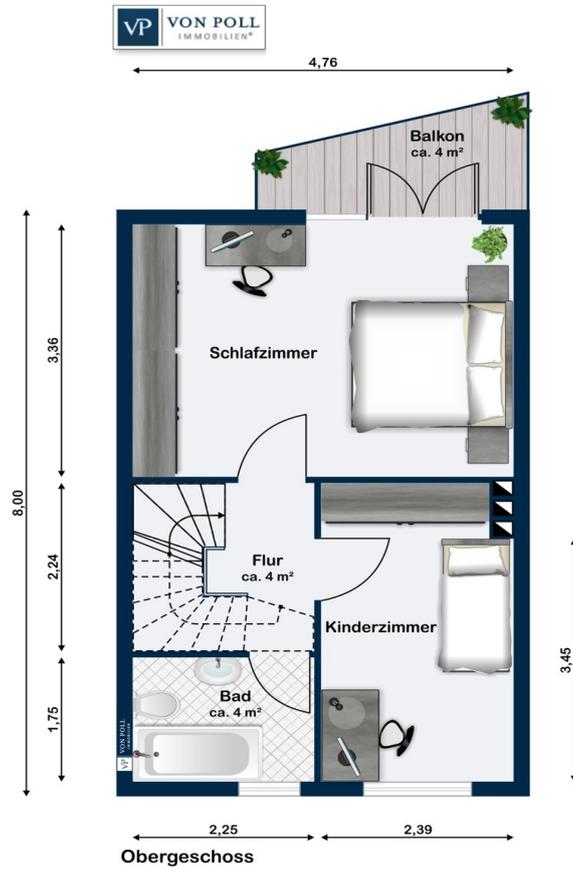
IM TEST: 3.169 Makler      GÜLTIG BIS: 10/24

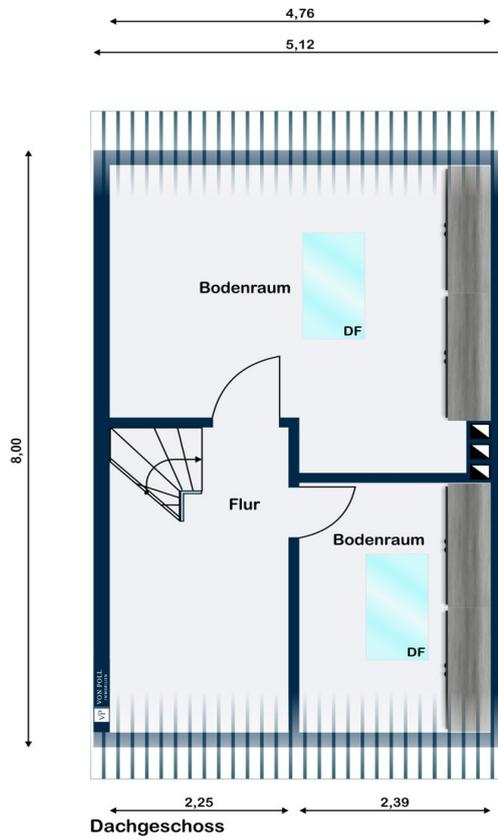
???????? ?????: 24252009 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

??????









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

??????? ???????: 24252009 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

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

In einer ruhigen Wohngegend gelegen, befindet sich dieses renovierungsbedürftige Reihenmittelhaus mit einer Wohn-/Nutzfläche von ca. 101 m<sup>2</sup>, auf einem Grundstück von ca. 124 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde im Jahr 1956 errichtet und befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand. Die Immobilie verfügt über insgesamt 4 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer und 1 Badezimmer sowohl als auch ein Gäste WC. Ein Highlight des Objekts ist die großzügige Terrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Der schöne Garten bietet Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und ist ideal für Familien mit Kindern. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist normal und bietet die Möglichkeit, den eigenen Wohnraum nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Im Jahr 1997 erfolgte eine Kernsanierung mit Erneuerung der Elektrik, der Leitungen und den Rohren. 2010 wurde das Dach erneuert und in 2016 teilweise neue Fenster mit dreifach-Verglasung eingebaut. Die Öl-Heizung stammt aus dem Jahr 1998. Die Zentralheizung sorgt für angenehme Wärme im gesamten Haus. Ein Kaminanschluss ist möglich, um zusätzliche Gemütlichkeit zu schaffen. Die Raumaufteilung ist familienfreundlich gestaltet und bietet genügend Platz für eine individuelle Wohnraumgestaltung. Die Lage des Hauses ermöglicht eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Insgesamt bietet diese Immobilie viel Potenzial für Individualisten, die ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten. Mit etwas handwerklichem Geschick kann hier ein gemütliches Zuhause geschaffen werden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieses Hauses überzeugen.

???????? ??????????: 24252009 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

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

Die hier angebotene Immobilie befindet sich im Stadtteil Rahlstedt. Die Micro-Lage überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur: Kindergärten und diverse weiterführende Schulen, wie z.B. das Gymnasium Rahlstedt oder die Gyula Trebitsch Schule befinden sich in fußläufiger Entfernung. Ebenso stehen Ihnen im nahen Umfeld Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Dienstleister und Ärzte zur Verfügung. Das Einkaufszentrum Farmsen sowie die Rahlstedter Arcaden sind nur wenige Auto- bzw. Busminuten entfernt. Von hier aus erreichen Sie mit der U-Bahn oder 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.

??????? ???????: 24252009 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.6.2025. Endenergiebedarf beträgt 244.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

???????? ??????????: 24252009 - 22147 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](http://www.von-poll.com)