

Hamburg

Gemütliche kleine Wohnung mitten in Rahlstedt

VP azonosító: 24252013



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 175.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 49 m² • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 24252013 - 22143 Hamburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24252013 - 22143 Hamburg

Áttekintés

VP azonosító	24252013	Vételár	175.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 49 m ²	Lakás	Emelet
EMELET	1	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	2	Modernizálás / Felújítás	1992
Hálósobák	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
FÜRDŐSZOBÁK	1	Hasznos terület	ca. 15 m ²
ÉPÍTÉS ÉVE	1954	Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 24252013 - 22143 Hamburg

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Könnyű földgáz	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	24.03.2028	Végső energiafogyasztás	126.70 kWh/m ² a
Energiaforrás	Gáz	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D

VP azonosító: 24252013 - 22143 Hamburg

Az ingatlan



VP azonosító: 24252013 - 22143 Hamburg

Az ingatlan

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



VP azonosító: 24252013 - 22143 Hamburg

Az ingatlan



VP azonosító: 24252013 - 22143 Hamburg

Az ingatlan



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



VP azonosító: 24252013 - 22143 Hamburg

Az ingatlan



VP azonosító: 24252013 - 22143 Hamburg

Az ingatlan



VP azonosító: 24252013 - 22143 Hamburg

Az ingatlan

Capital



MAKLER-KOMPASS

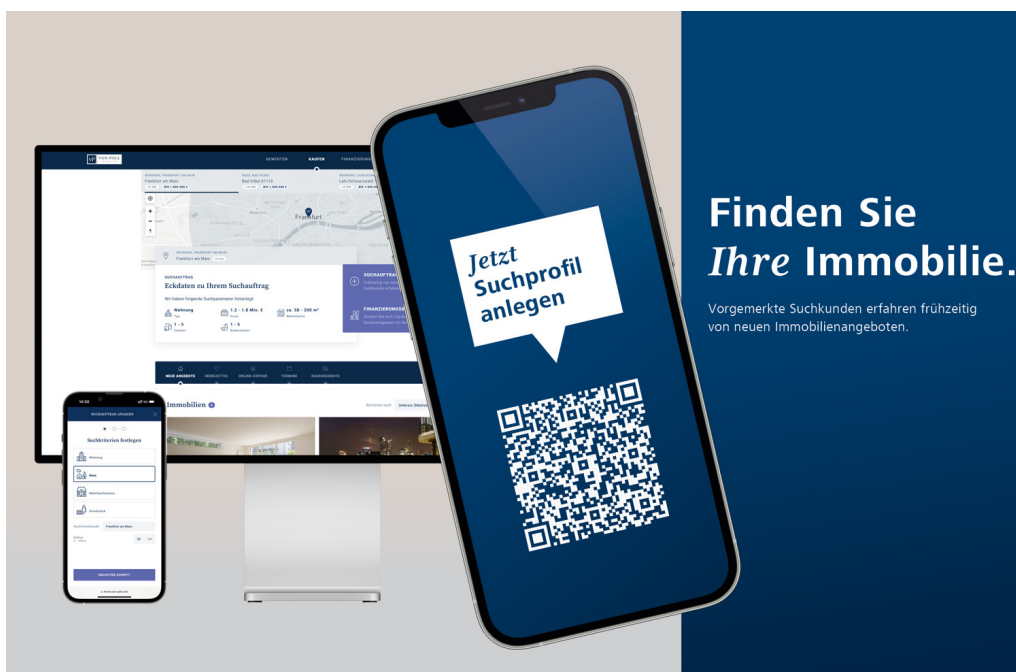
HEFT 10/2023

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.

VP azonosító: 24252013 - 22143 Hamburg

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24252013 - 22143 Hamburg

Az els? benyomás

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.. 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.

VP azonosító: 24252013 - 22143 Hamburg

Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24252013 - 22143 Hamburg

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24252013 - 22143 Hamburg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Marcel Karstens

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com