

Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

# Reihenendhaus mit 3 Zimmern und ausgebautem Dachgeschoss

CODICE OGGETTO: 24101029



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

PREZZO D'ACQUISTO: 535.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 89 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 197 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24101029
Superficie netta	ca. 89 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1998
Garage/Posto auto	2 x Carport

Prezzo d'acquisto	535.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 70 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	64.30 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.09.2034	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento		



CODICE OGGETTO: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

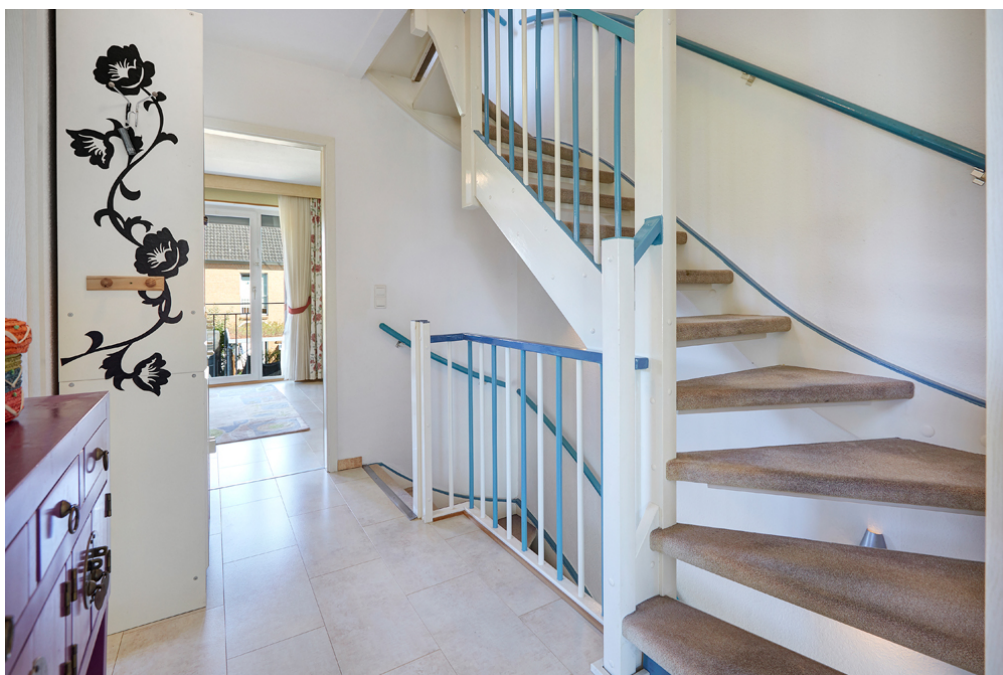
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

## La proprietà



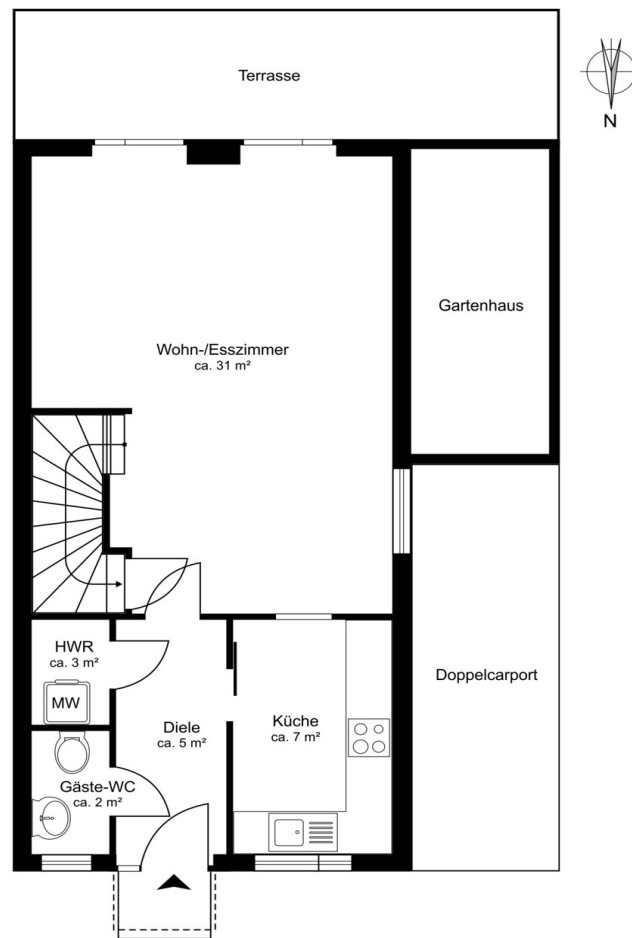
CODICE OGGETTO: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

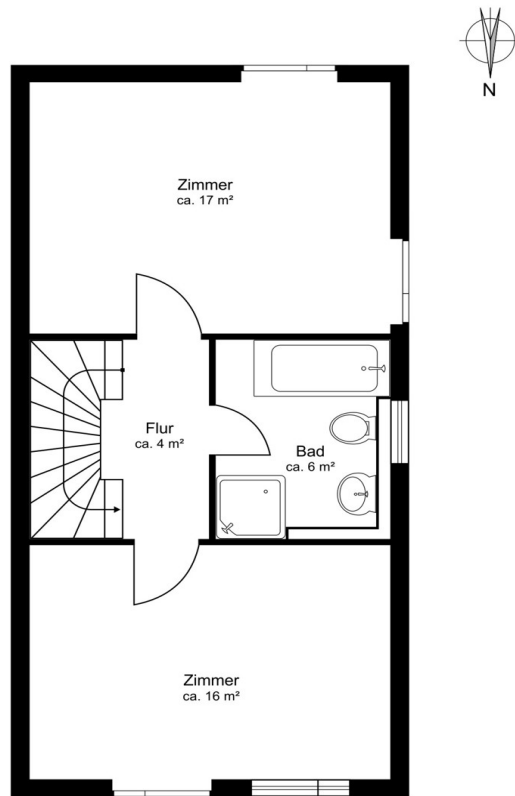
## La proprietà



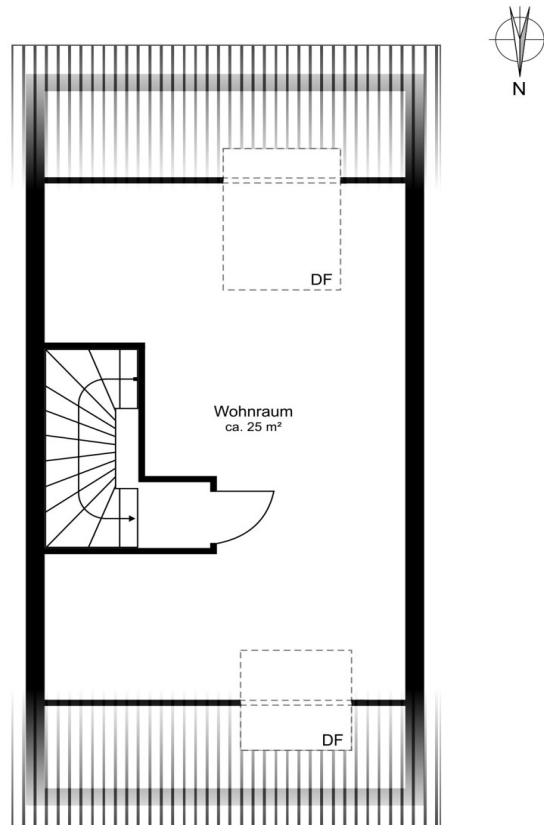
CODICE OGGETTO: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

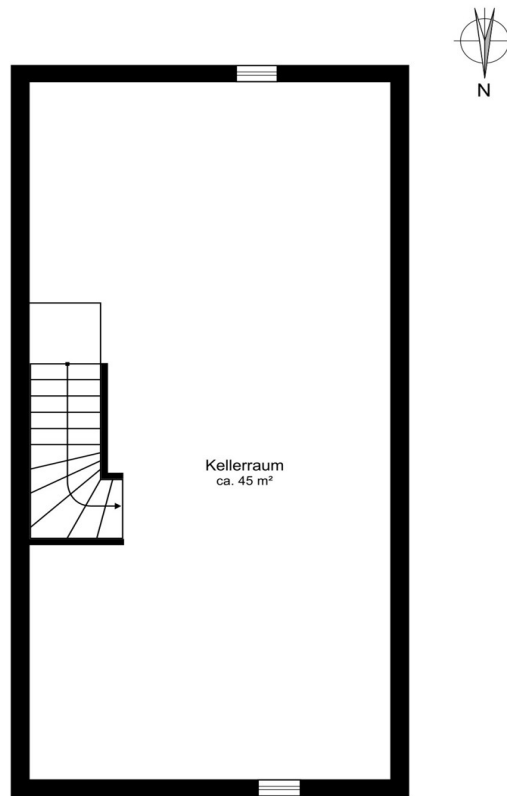
## Planimetrie











Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt**

## Una prima impressione

Dieses begehrte Reihenendhaus aus dem Baujahr 1998 präsentiert sich auf einem ca. 197 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger und guter Lage in Hamburg-Rahlstedt. Die Wohnfläche von ca. 89 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Ebenen. Besonders zu erwähnen ist das Dachgeschoss, welches wohnlich ausgebaut wurde und auf einer Fläche von ca. 25 m<sup>2</sup> 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.

**CODICE OGGETTO: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 64.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sandra Husemann

---

Poppenbütteler Weg 191a Amburgo - Alstertal

**E-Mail:** [hamburg.alstertal@von-poll.com](mailto:hamburg.alstertal@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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