

Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

Reihenendhaus mit 3 Zimmern und ausgebautem Dachgeschoss

Número da propriedade: 24101029



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 535.000 EUR • ÁREA: ca. 89 m² • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 197 m²

Número da propriedade: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

Numa vista geral

Número da propriedade	24101029	Preço de compra	535.000 EUR
Área	ca. 89 m ²	Natureza	
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Área útil	ca. 70 m ²
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1998		
Tipo de estacionamento	2 x Car port		

Número da propriedade: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Remoto	Consumo final de energia	64.30 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	04.09.2034	Classificação energética	B
Aquecimento	Aquecimento urbano		

Número da propriedade: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

O imóvel



Número da propriedade: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

O imóvel



Número da propriedade: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

O imóvel



Número da propriedade: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

O imóvel



Número da propriedade: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

O imóvel



Número da propriedade: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

O imóvel



Número da propriedade: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

O imóvel



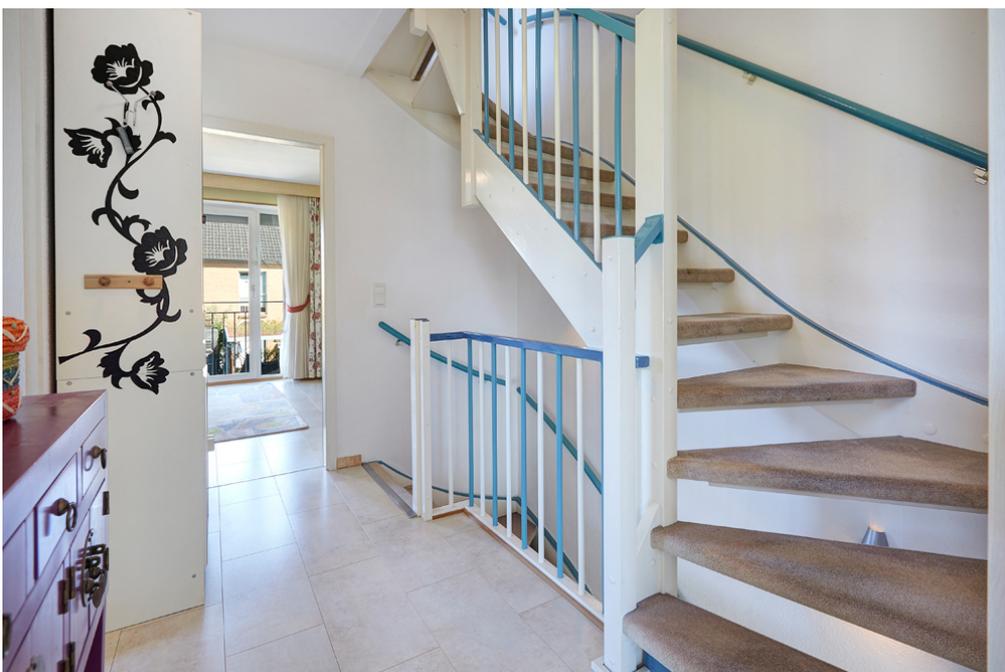
Número da propriedade: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

O imóvel



Número da propriedade: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

O imóvel



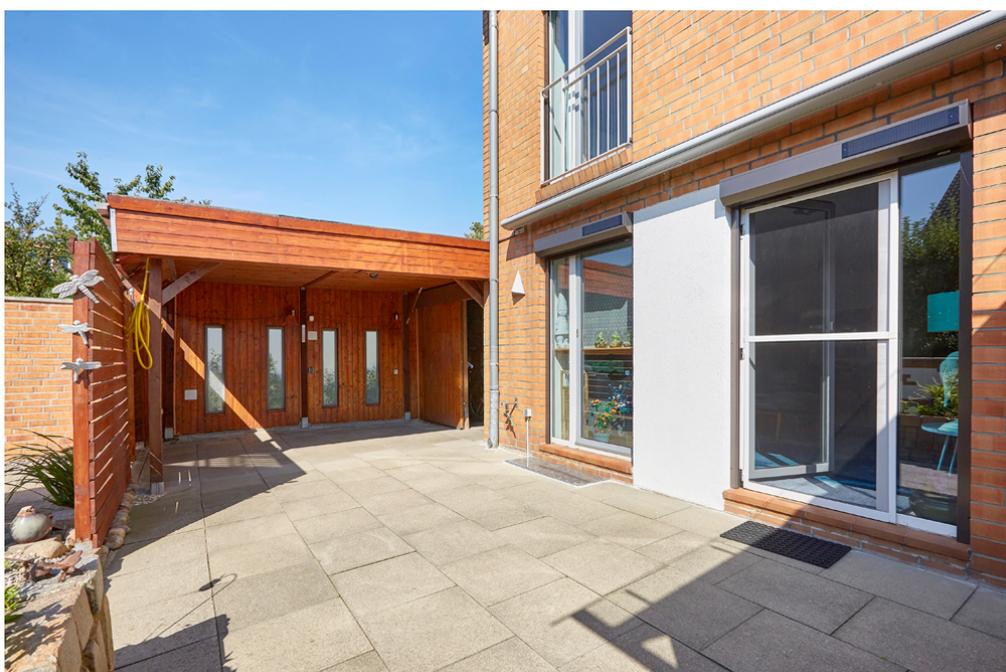
Número da propriedade: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

O imóvel



Número da propriedade: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

O imóvel



Número da propriedade: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

O imóvel



Número da propriedade: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

O imóvel



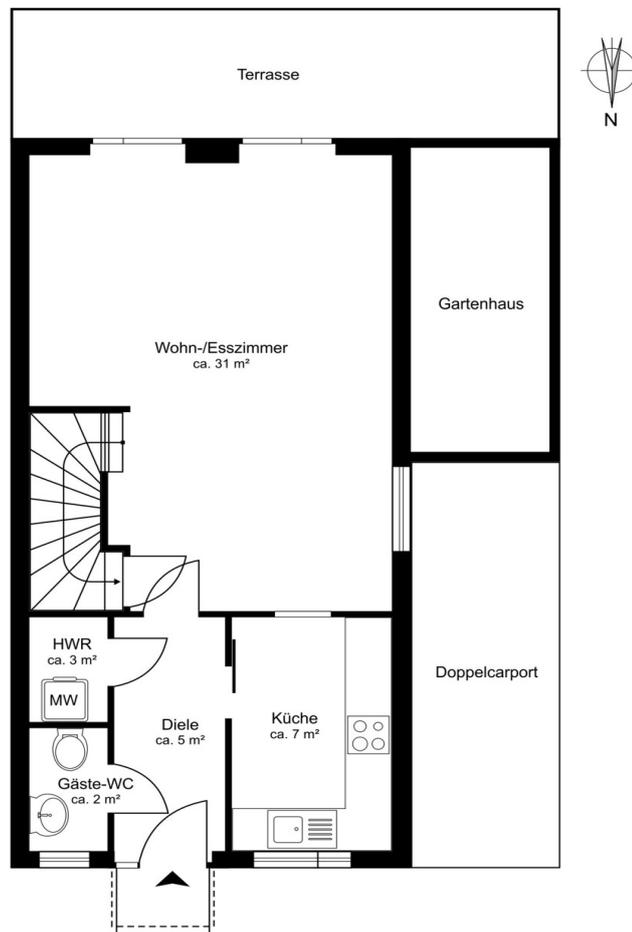
Número da propriedade: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

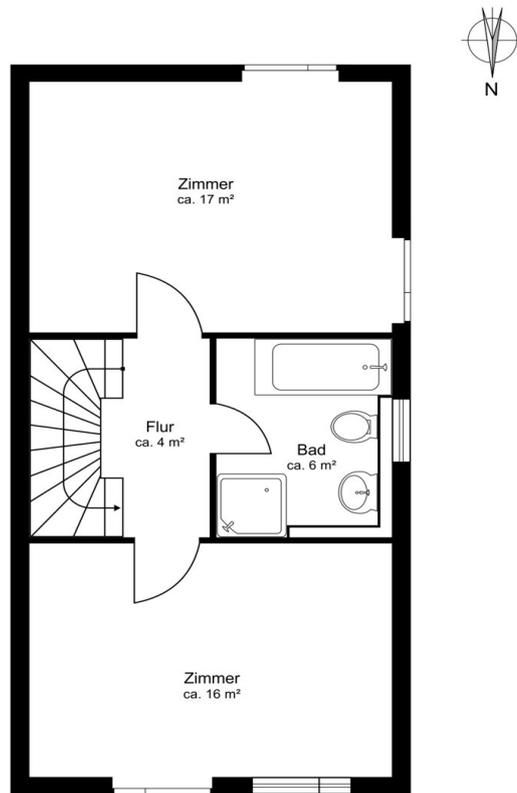
O imóvel

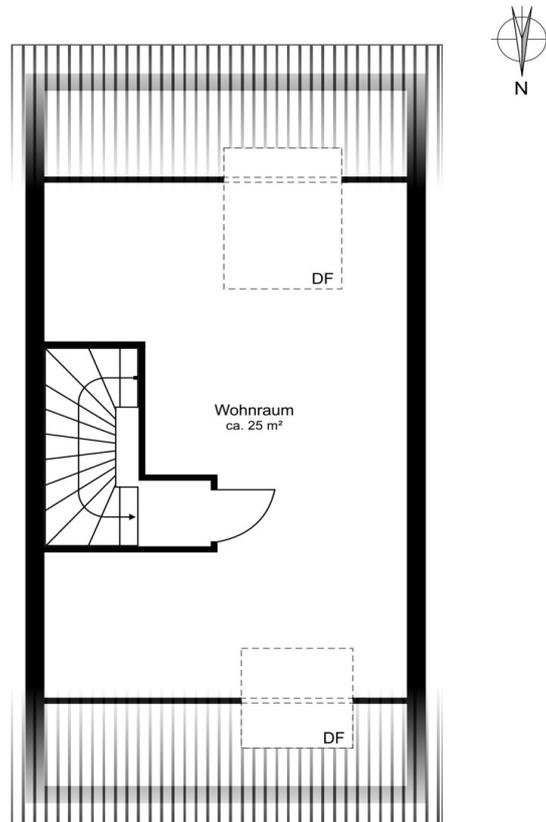


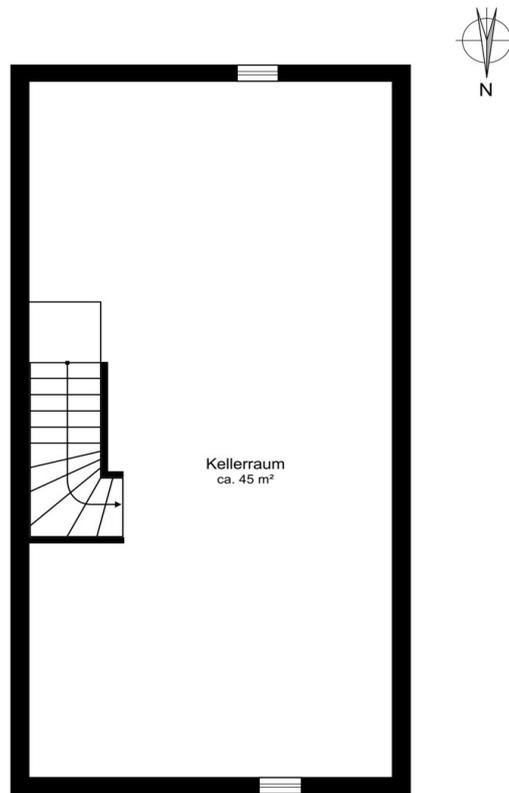
Número da propriedade: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

Uma primeira impressão

Dieses begehrte Reihenendhaus aus dem Baujahr 1998 präsentiert sich auf einem ca. 197 m² großen Grundstück in ruhiger und guter Lage in Hamburg-Rahlstedt. Die Wohnfläche von ca. 89 m² verteilt sich auf zwei Ebenen. Besonders zu erwähnen ist das Dachgeschoss, welches wohnlich ausgebaut wurde und auf einer Fläche von ca. 25 m² 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.

Número da propriedade: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 64.30 kwh/(m²*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.

Número da propriedade: 24101029 - 22147 Hamburg Rahlstedt – Rahlstedt

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sandra Husemann

Poppenbütteler Weg 191a Hamburgo - Alstertal

E-Mail: hamburg.alstertal@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com