

Hamburg – Rahlstedt

Frei ab 01.06.25 - Sonne von morgens bis abends! Hamburg - Rahlstedt

Property ID: 25252004

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 425.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 119,89 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25252004 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25252004 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

At a glance

Property ID	25252004
Living Space	ca. 119,89 m ²
Floor	3
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1977
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	425.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25252004 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	12.02.2028
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	138.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1977

Property ID: 25252004 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

The property



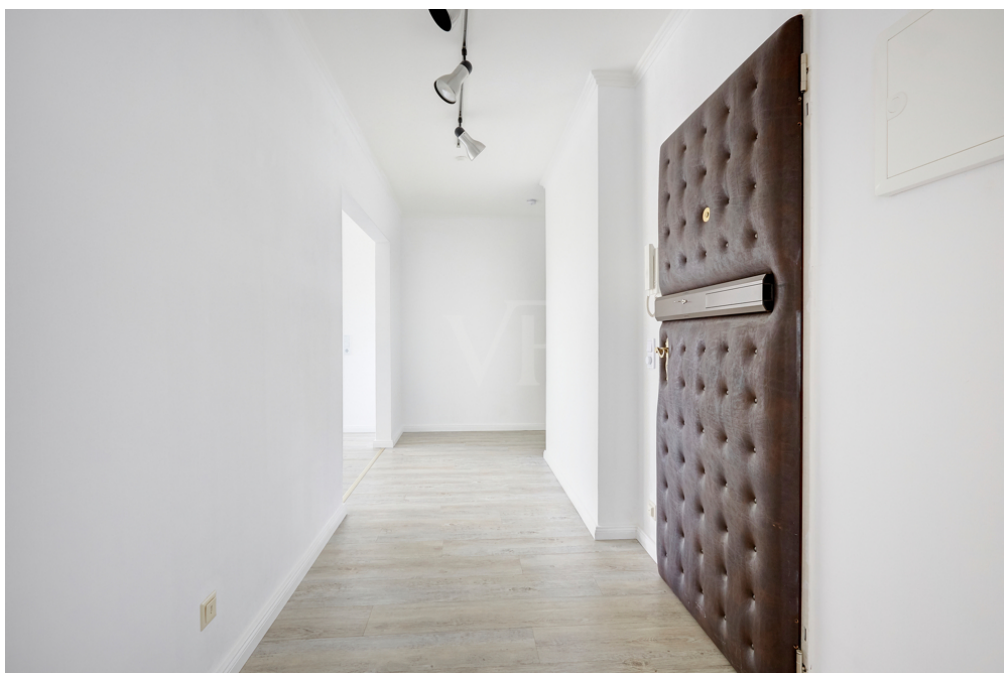
Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere Online-Immobilienbewertung unter www.von-poll.com 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.



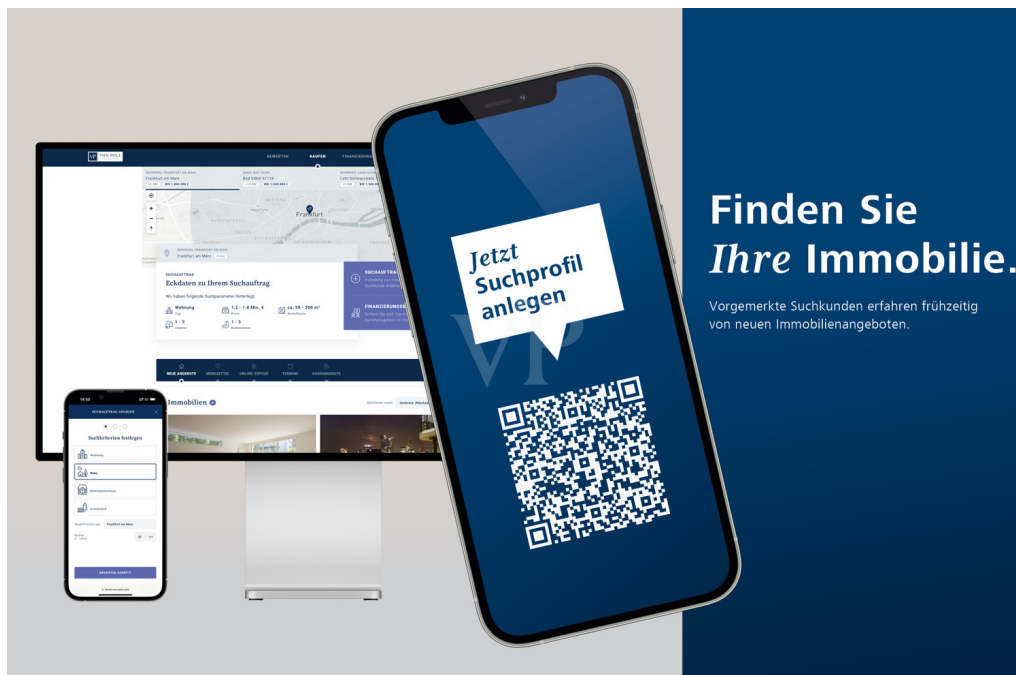
Property ID: 25252004 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

The property



Property ID: 25252004 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

The property



**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



Property ID: 25252004 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

The property



Property ID: 25252004 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

The property



Property ID: 25252004 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

The property



Katharina Vogler-Reimers

Diplom-Kauffrau

Selbstständige Immobilienberaterin

T: 040 - 27 14 27 80

katharina.vogler-reimers@von-poll.com

www.von-poll.com



Property ID: 25252004 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

The property

VP

VON POLL
FINANCE

WIR SIND FÜR SIE DA

• 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

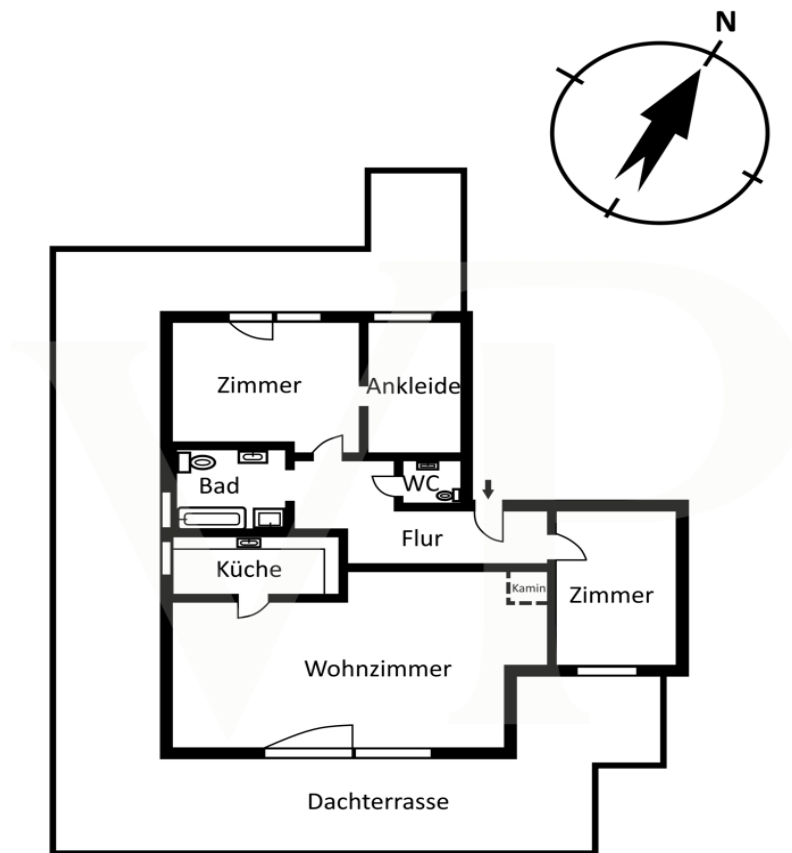
M.: 0162 - 406 40 17
sebastian.plass@vp-finance.de

In freier Handelsvertretung für die FP Finance Hamburg GmbH & Co. KG

www.vp-finance.de

Property ID: 25252004 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25252004 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

A first impression

Sind helle Räume genau das Richtige für Sie? Von einem Kamin und einer Dachterrasse haben Sie schon immer geträumt? Dann ist dies Ihre Chance, auf eine Penthouse-Wohnung in einer parkähnlichen Wohnanlage. Die drei Zimmer bieten Ihnen viele Gestaltungsmöglichkeiten. Besonderer Komfort wird Ihnen in dem Vollbad geboten, dieses ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet. Für den Besuch gibt es ein extra Gäste-WC. Das großzügig geschnittene Wohn- und Esszimmer, mit dem Kamin, besticht dank seiner Ausrichtung mit viel Tageslicht. Hierdurch wird dieser Raum zum Mittelpunkt der Wohnung. Was dieses Penthouse jedoch einmalig macht, ist die riesige, umlaufende Dachterrasse mit ihren über 70 m². Sie können sowohl von Ihrem Schlafzimmer, als auch vom Wohnzimmer auf den Balkon gelangen. Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und mit einem integrierten Einbauschränk ausgestattet. Zu der Wohnung gehört außerdem ein Tiefgaragenstellplatz. Die Wohnung ist derzeit vermietet.

Property ID: 25252004 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

All about the location

Der Stadtteil Rahlstedt zählt zu den schönsten Teilen Hamburgs. Durch die Nähe zur Natur und dennoch schnellen Anbindung an die Stadt, ist dies der Perfekte Ort zum Leben. Ihre täglichen Besorgungen können Sie fußläufig erledigen. Mittwochs und Samstags bietet der beliebte Rahlstedter Wochenmarkt die Möglichkeit frische Lebensmittel aus der Umgebung zu kaufen. Viele weitere Einkaufsmöglichkeiten warten im Rahlstedter Einkaufszentrum auf Sie. In der Rahlstedter Innenstadt finden Sie auch zahlreiche Apotheken und Ärzte. Der Rahlstedter Bahnhof bringt Sie mit den ÖPNV überall hin, so brauchen Sie mit der Regionalbahn nur 17 Minuten in die Hamburger Innenstadt. In nur 7 Minuten erreichen Sie die Autobahn, über die Sie in kurzer Zeit zur Ostsee gelangen oder weiteren Bereiche Hamburgs. Schulen und Kitas sind problemlos zu erreichen.

Property ID: 25252004 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 138.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Property ID: 25252004 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marcel Karstens

Amtsstraße 20, 22143 Hamburg

Tel.: +49 40 - 27 14 278 0

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com