Hamburg – Rahlstedt

Stilvoll saniert - Lichtverwöhnt - Mit großem Garten

Objektnummer: 26197029



KAUFPREIS: 899.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 138 m² • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 790 m²

Objektnummer: 26197029 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26197029 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

Auf einen Blick

Objektnummer	26197029
Wohnfläche	ca. 138 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5.5
Baujahr	1960
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	899.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC

Objektnummer: 26197029 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	01.05.2029
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	112 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 26197029 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26197029 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26197029 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26197029 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26197029 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie

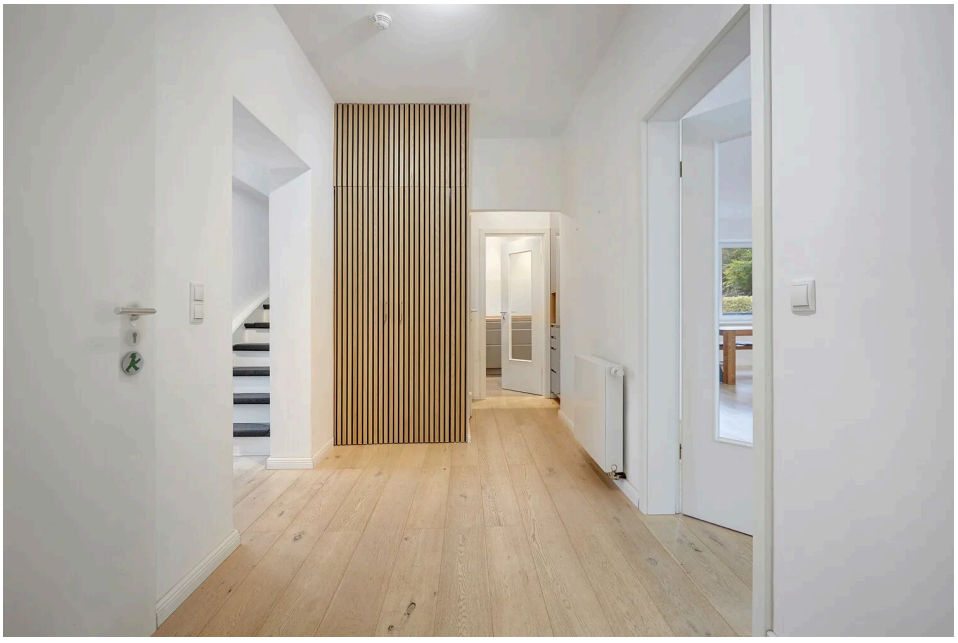




Objektnummer: 26197029 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

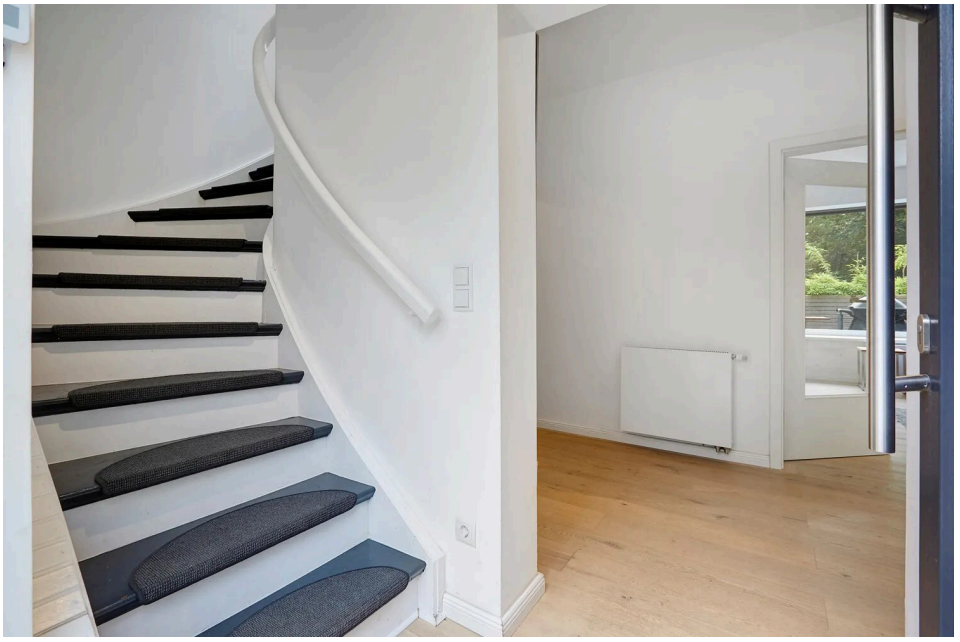
Die Immobilie





Objektnummer: 26197029 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26197029 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26197029 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26197029 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26197029 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26197029 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26197029 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie





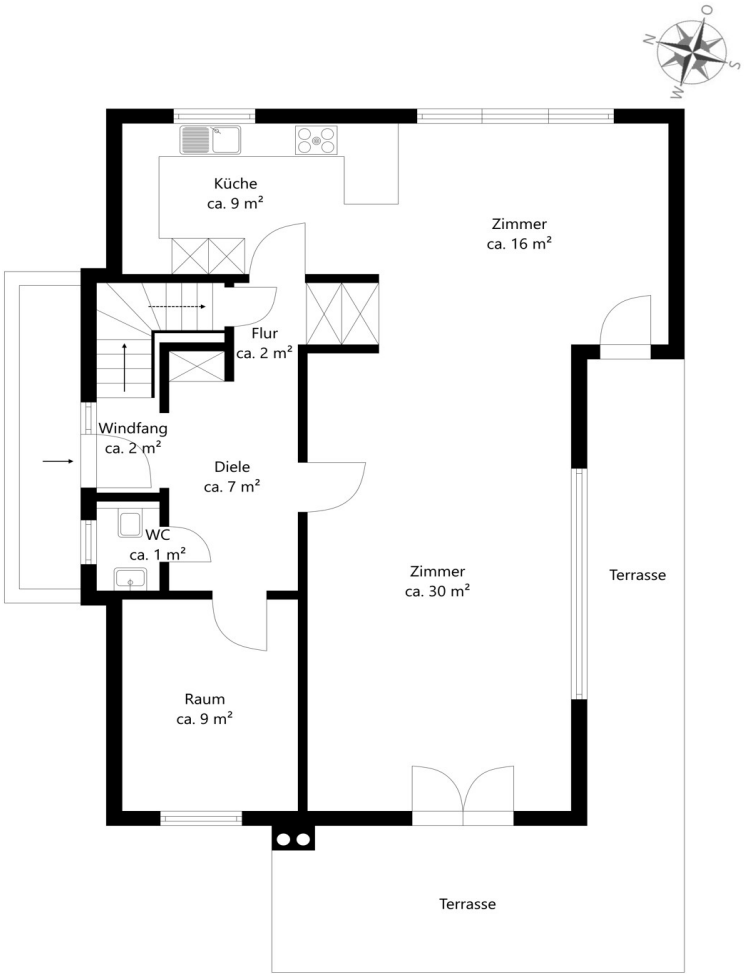
Objektnummer: 26197029 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

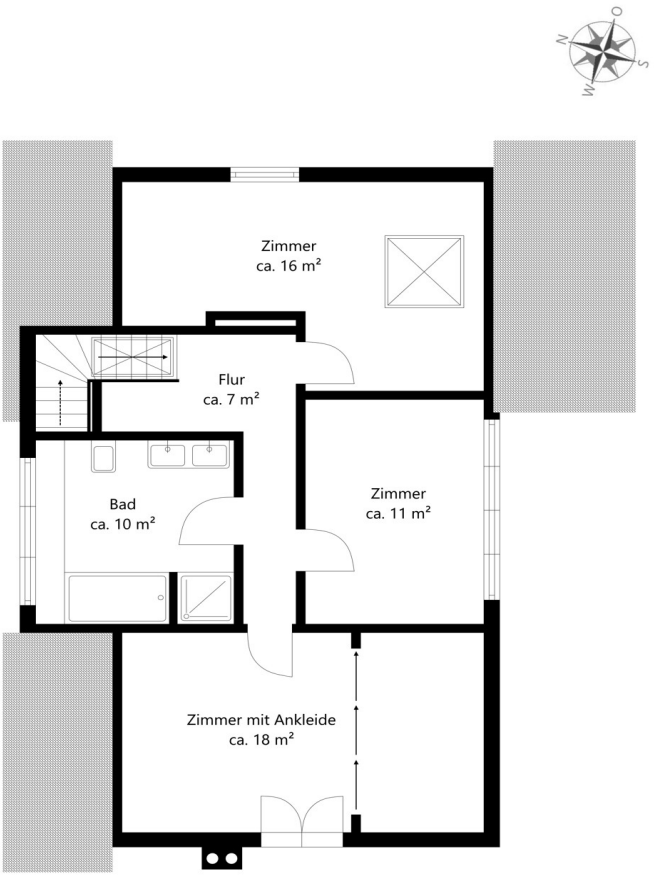
Die Immobilie

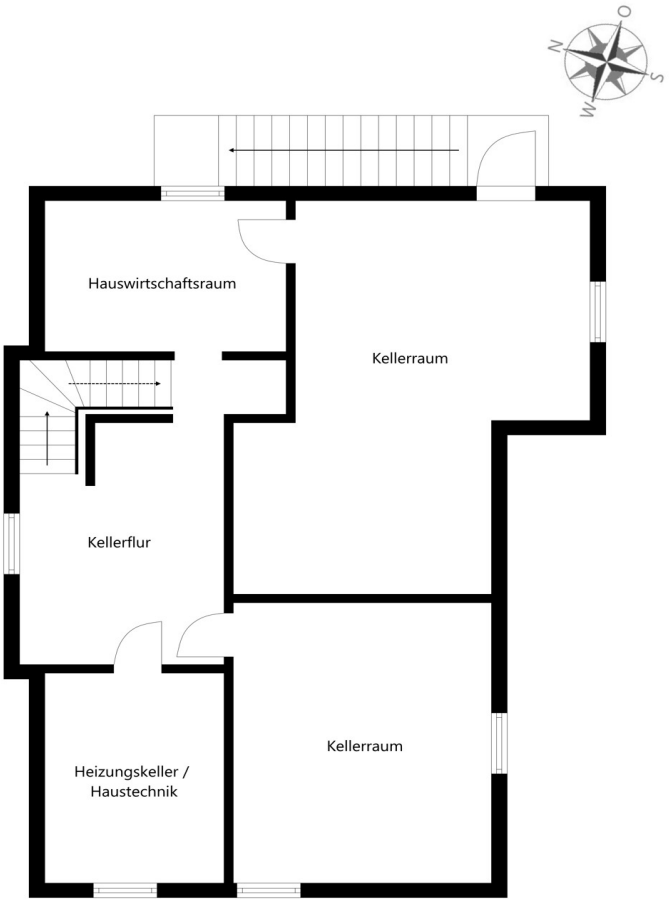


Objektnummer: 26197029 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

Grundrisse




Zimmer
ca. 16 m²
Flur
ca. 7 m²
Bad
ca. 10 m²
Zimmer
ca. 11 m²
Zimmer mit Ankleide
ca. 18 m²



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26197029 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1960 verbindet den Charakter einer gewachsenen Immobilie mit modernem Wohnkomfort und einer zeitgemäßen Ausstattung. Im Jahr 2019 wurde das Haus kernsaniert und präsentiert sich heute als geschmackvolles Zuhause mit einem durchdachten Wohnkonzept, großzügigen Fensterflächen und einer hellen, freundlichen Atmosphäre. Auf ca. 138 m² Wohnfläche, verteilt auf fünfeinhalb Zimmer, bietet die Immobilie vielseitige Möglichkeiten für Familien, Paare oder Menschen mit zusätzlichem Platzbedarf für das Arbeiten von zu Hause. Das ca. 790 m² große Grundstück ist wunderbar eingefasst und bildet einen attraktiven Rahmen für das Haus. Die gepflegte, gepflasterte Einfahrt unterstreicht bereits beim Ankommen den einladenden Gesamteindruck.

Über einen Windfang mit Treppenaufgang erreichen Sie die zentrale Diele. Ein raffinierter Einbauschrank bietet Platz für die Garderobe. Der Durchgang zur Küche hält einen weiteren Wandschrank mit Stauflächen bereit. Das Herzstück des Hauses sind die offene Küche sowie der Wohn- und Essbereich, die fließend ineinander übergehen. Die maßgefertigte Küche ist hochwertig ausgestattet und fügt sich mit zeitlosen, grauen Lack-Fronten und Holzoberflächen harmonisch in den offenen Grundriss ein. Der Essbereich wird einerseits gut belichtet und bietet andererseits direkten Zugang auf die umlaufende Terrasse. Vom Wohnbereich genießen Sie durch ein Panoramafenster den Blick ins Grüne und in den Garten, ebenfalls mit Zugang auf die große Terrasse mit optimaler West-Ausrichtung. Ein weiterer Raum und ein modernisiertes Gäste-WC mit charmantem Bullauge vervollständigen das Erdgeschoss. Hohe Decken, Parkettböden mit Hamburger Fußleisten und großformatige Fliesen verleihen den Räumen ein zeitgemäßes Ambiente und geben dem Haus einen eigenständigen Charakter.

Die originale Holztreppe wurde aufgearbeitet und der Treppenaufgang wird durch ein Dachfenster zusätzlich belichtet. Im Obergeschoss ergänzen drei gut geschnittene Zimmer das Raumangebot. Der Master-Bedroom verfügt über einen raffinierten, begehbaren Kleiderschrank, welcher sogar einen verborgenen TV-Anschluss freigibt. Große, gut platzierte Fenster sorgen auf der gesamten Etage für eine angenehme Belichtung und helle Räume. Das Familien-Vollbad wurde gekonnt in die heutige Zeit versetzt und bietet moderne Sanitärobjekte, einen geschmackvollen Doppelwaschtisch, eine Badewanne sowie eine separate Dusche. So ist ein guter Start in den Tag ebenso gewährleistet wie eine kleine Wellness-Auszeit zum Feierabend.

Praktische Nutzflächen hält der Vollkeller mit einem Außenzugang bereit. Neben einer Waschküche und einem Heizungs- und Technikraum bieten zwei weitere Kellerräume Platz für Hobbys und Staufläche für Zubehör. Zur technischen Ausstattung gehören eine Gas-Brennwerttherme und eine Photovoltaikanlage.

Das gepflegte Grundstück ist von Hecken sichtgeschützt umsäumt und mit einem Wall im hinteren Grundstücksbereich abgegrenzt. Hier spendet ein Baum mit liebenswürdiger Rundbank Schatten, während die umlaufende Terrasse und ein separates Holzdeck genügend Raum bieten, um die Sonne zu genießen. Die gepflasterte Zufahrt bietet Stellplätze für Ihre Pkw's, ein Fahrradschuppen mit Wallbox ermöglicht das Laden von E-Fahrzeugen und die Tor-Anlage sowie die komplette Einzäunung des Grundstücks erhöhen das Sicherheits-Gefühl.

Für Menschen, die eine modernisierte Immobilie mit großzügigem Grundstück und zeitgemäßem Grundriss suchen, bietet dieses Haus eine gelungene Verbindung aus dem Charakter eines klassischen Einfamilienhauses und den Vorzügen modernen Wohnkomforts.

Objektnummer: 26197029 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

Ausstattung und Details

•Kernsanierung im Jahr 2019
-Austausch der Fenster und der Haustür
-Erneuerung Dacheindeckung & Dämmung
-Schaffung von zwei Gauben
-Außendämmung der Fassade
-Offene Grundrissgestaltung im Erdgeschoss
-Maßgefertigte, offene Küche
(Induktionskochfeld, Bora Dunstabzug, Dampfgarer, Miele-Kühlschrank)
-Panoramafenster im Wohnzimmer, ferngesteuerte Plissees
-Modernisierung Gäste-WC & Vollbad
-Fußböden: großformatige Fliesen & Holzdielen
-Gasbrennwerttherme
-Photovoltaikanlage mit guter Speicherkapazität
-Kaminanschluss ist vorbereitet
-Neugestaltung der Außenanlagen (Terrassen, Kellerzugang, Zufahrt)
-Zwei PKW-Außenstellplätze
-Bewegungslichtsteuerung
-Fahrrad-Schuppen, Wallbox

Objektnummer: 26197029 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

Alles zum Standort

Diese kernsanierte Immobilie befindet sich im schönen Oldenfelde, einem Ortsteil von Hamburg-Rahlstedt. Dieser Stadtteil zeichnet sich durch eine gut bürgerliche, grüne Stadtrandlage mit vielen landschaftlichen Reizen aus, welche ein idyllisches und zugleich städtisches Wohnen ermöglicht. Die Naturschutzgebiete Stellmoorer Tunneltal sowie Höltigbaum laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen oder Fahrradtouren ein.

Im Nordosten der Hansestadt gelegen finden Sie in dieser beliebten Wohnlage eine sehr gute Infrastruktur. Die Dinge des täglichen Bedarfs erhalten Sie in fußläufiger Entfernung. Sämtliche Dienstleister, vielfältige Restaurants und Cafés sowie Arztpraxen verschiedener Fachrichtungen sind bequem zu erreichen. Das Einkaufszentrum Farmsen, das Rahlstedt Center und das Alstertal Einkaufszentrum bieten Einkaufsmöglichkeiten weit über den täglichen Bedarf hinaus. Kindertagesstätten und sämtliche Schulformen sind in der näheren Umgebung gut und auf sicheren Wegen erreichbar. Das Schwimmbad, verschiedene Sportvereine und Spielplätze gestalten das Leben für Erwachsene und Kinder abwechslungsreich und interessant.

Rahlstedt verfügt über eine gute Anbindung, mit dem ÖPNV erreichen Sie den Hamburger Hauptbahnhof in ca. 25 Minuten. Eine Buslinie verkehrt in unmittelbarer Nähe und auch die U-Bahn-Station der Linie U1 ist fußläufig erreichbar. Mit dem Pkw erreichen Sie die Hamburger Innenstadt sowie den Flughafen in ca. 20 Autominuten. Außerdem erschließt sich das Hamburger Umland und die Strände der Ostsee bequem über die Anschlussstelle der Autobahn A1. Letztlich macht dieses Gesamtpaket die Lage nicht nur für Familien besonders attraktiv.

Objektnummer: 26197029 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26197029 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katrin Ebbers

Hamburger Straße 25, 22926 Ahrensburg
Tel.: +49 4102 - 45 455 0
E-Mail: ahrensburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com