Hamburg – Rahlstedt

Großzügiges Familienhaus mit Garten, offener Wohnküche und Sonnenterrasse

Objektnummer: 26252006



KAUFPREIS: 719.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 153 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 791 m²

Objektnummer: 26252006 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

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

Objektnummer: 26252006 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Auf einen Blick

Objektnummer	26252006
Wohnfläche	ca. 153 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1958
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	719.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2002
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26252006 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	09.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	270.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1958

Objektnummer: 26252006 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26252006 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

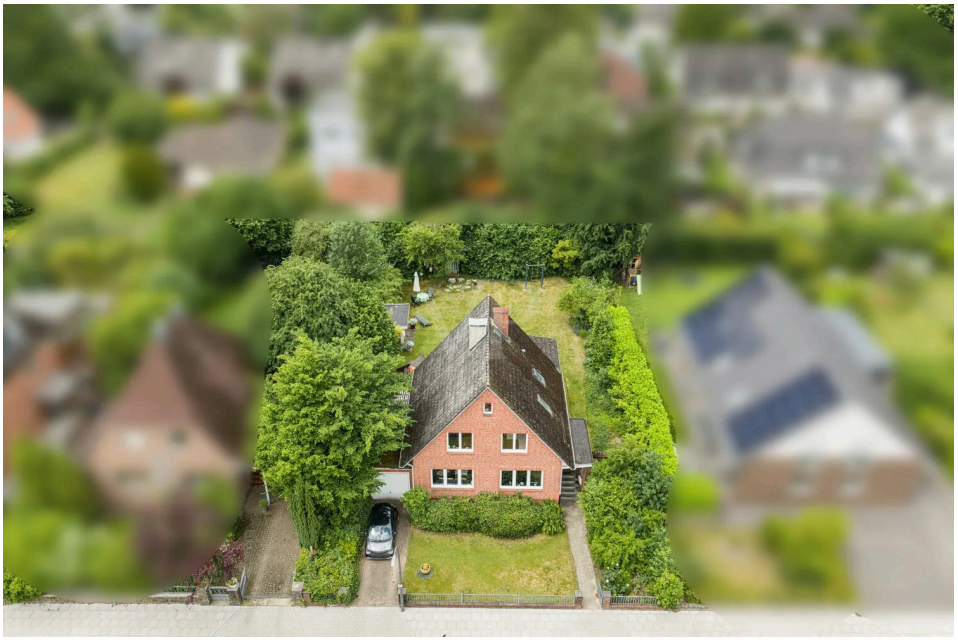
Die Immobilie





Objektnummer: 26252006 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

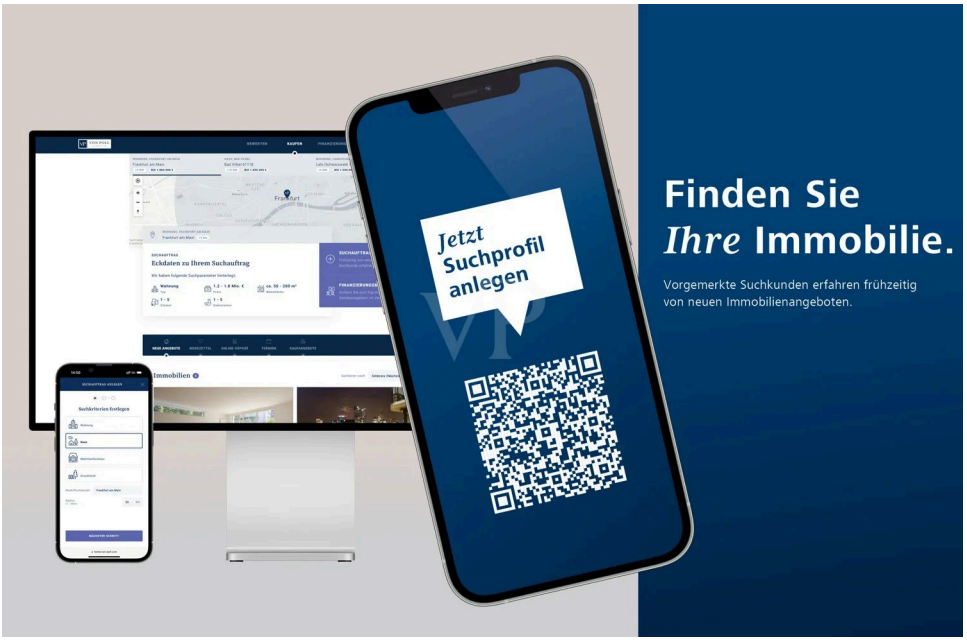
Die Immobilie

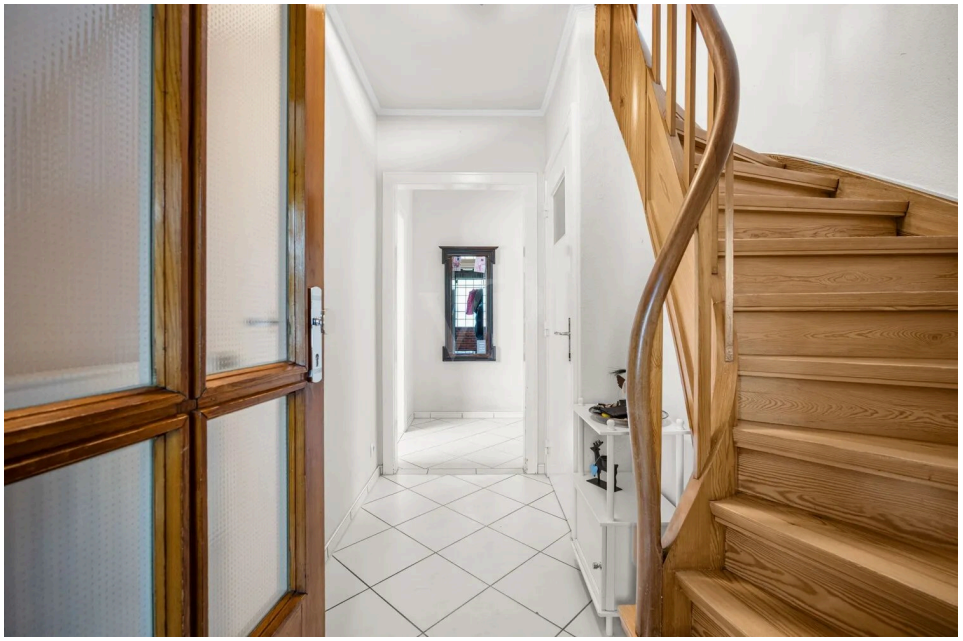




Objektnummer: 26252006 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

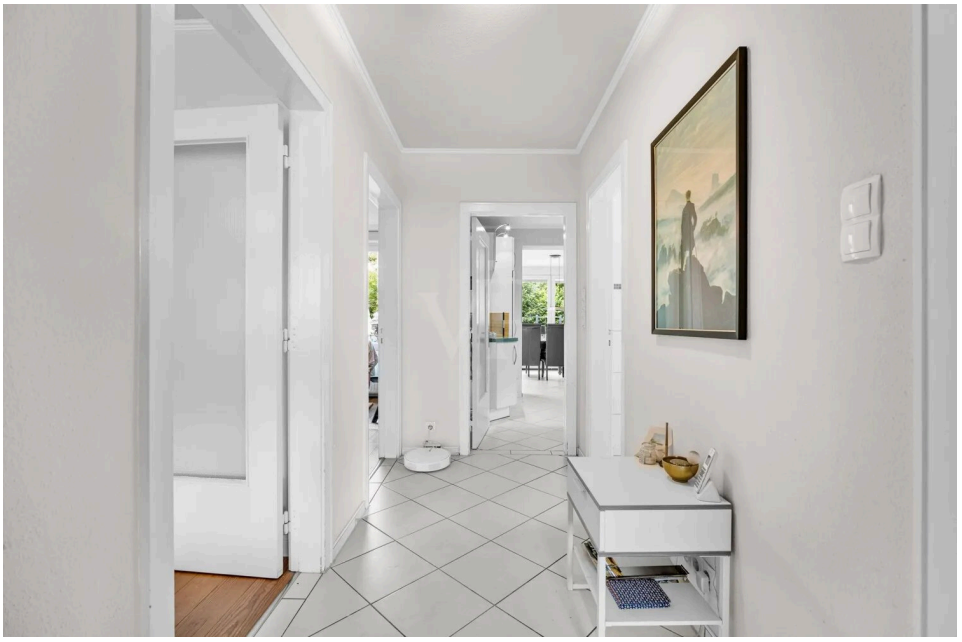
Die Immobilie





Objektnummer: 26252006 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26252006 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26252006 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26252006 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie

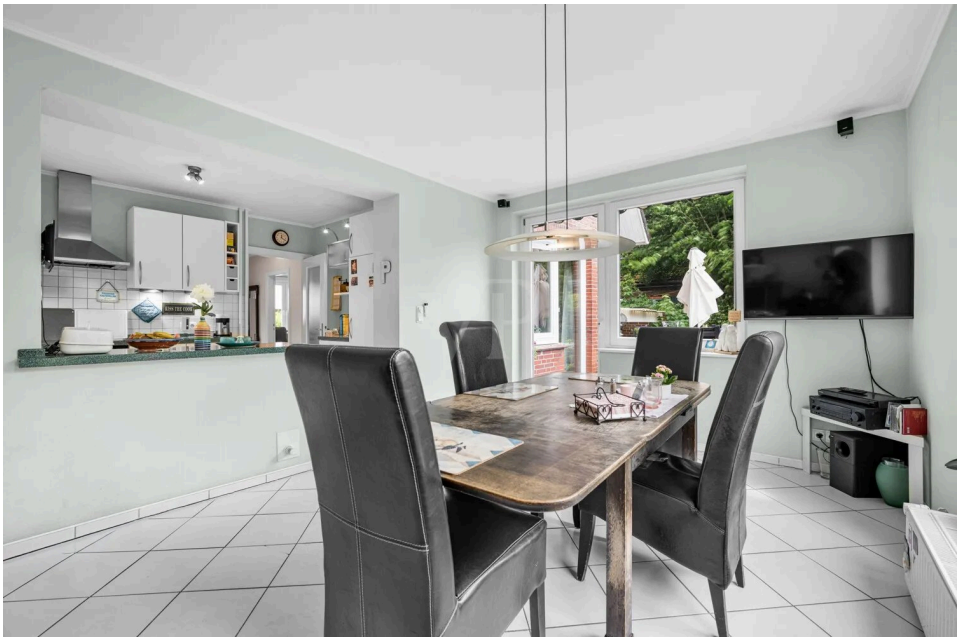




Objektnummer: 26252006 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26252006 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26252006 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26252006 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26252006 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26252006 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

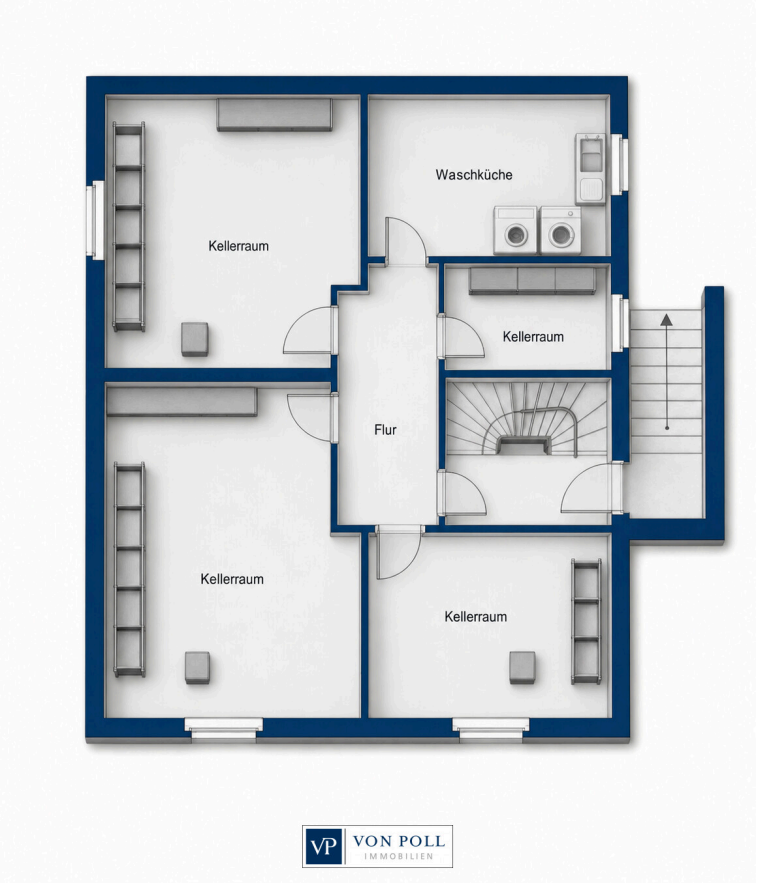
Die Immobilie

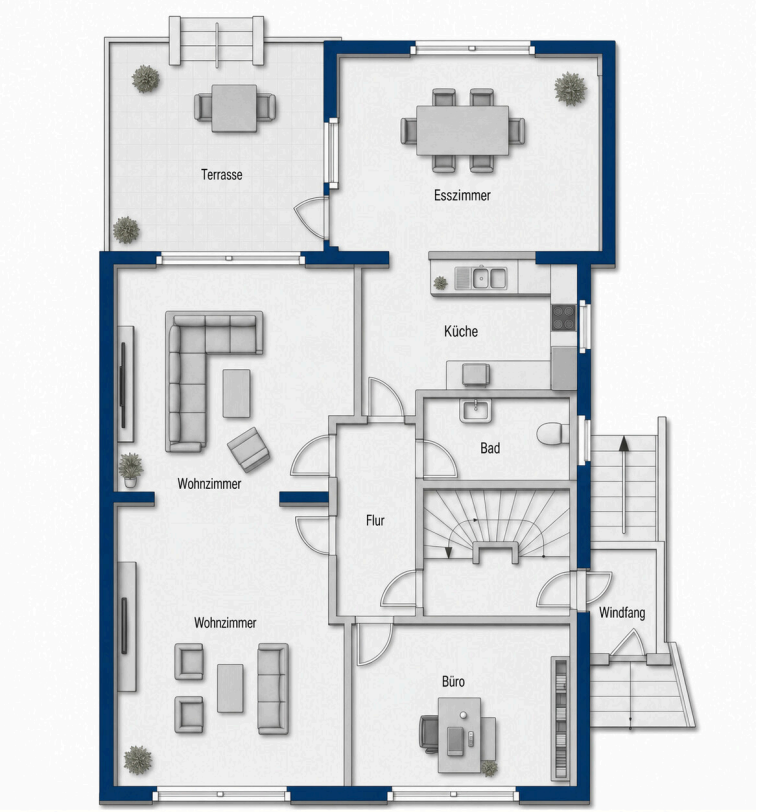


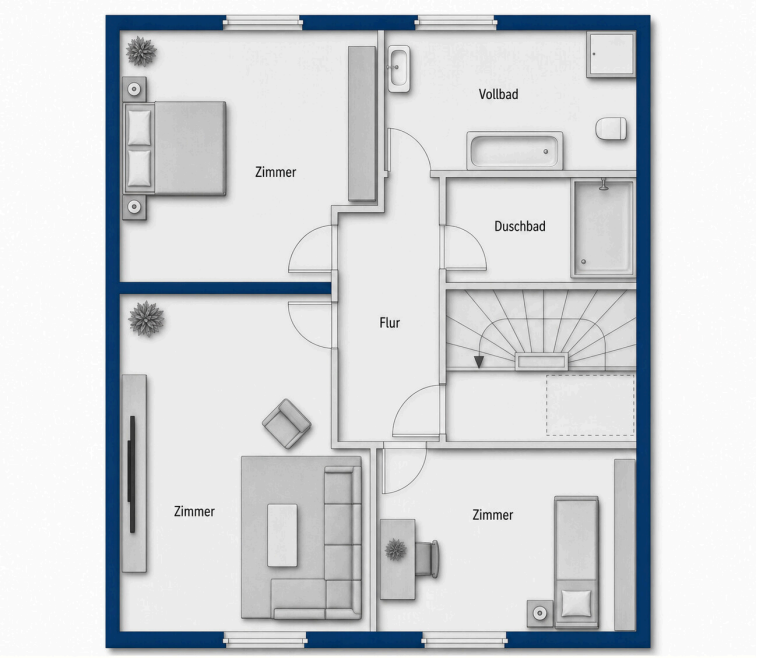


Objektnummer: 26252006 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Grundrisse







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: 26252006 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde im Jahr 1958 erbaut und im Jahr 2002 umfassend kernsaniert. Es vereint auf ca. 152m² Wohnfläche und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 791 m² ein harmonisches Zusammenspiel aus Funktionalität, Modernität und Wohnkomfort für Anspruchsvolle und Familien. Das Objekt besticht durch seine ruhige Lage und bietet optimale Voraussetzungen, um das Leben im eigenen Haus zu genießen.
Das Haus umfasst sechs Räume (4 Zimmer plus 2 halbe Zimmer) und insgesamt zwei Badezimmer. Die Zimmer sind durch großzügige Fensterflächen lichtdurchflutet und verleihen dem Haus eine angenehme, freundliche Atmosphäre. Die beiden Wohnzimmerbereiche präsentieren sich mit warm wirkendem Holzboden und laden ein, gesellige Stunden mit Familie und Freunden zu verbringen. Die moderne Küche mit angrenzendem Essbereich, der durch seine offene Gestaltung viel Platz für gemeinsame Mahlzeiten bietet, bildet das kommunikative Zentrum dieser Immobilie. Durch den 2002 erfolgten Komplettumbau befindet sich das Haus in einem sehr guten, gepflegten Zustand. Die Modernisierung umfasste wichtige bauliche und technische Aspekte, wodurch eine langfristige Werterhaltung gewährleistet ist. Der Anbau des Esszimmers erfolgte 1980.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die große Terrasse, die vom Essbereich und Wohnzimmer aus direkt betreten werden kann. Sie öffnet sich zum schönen Garten, der mit üppigem Bewuchs und ausgewählten Sträuchern sichtgeschützt ist. Der Außenbereich lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen, während die großzügige Rasenfläche viel Raum für Spiel und Freizeitgestaltung bietet.

Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Schlafzimmer (2 plus 1 halbes Zimmer) mit großen Fenstern und Red-Pine-Dielen, die eine freundliche Wohnatmosphäre erzeugen. Das moderne Badezimmer im Obergeschoss präsentiert sich mit weißen Fliesen, einer Badewanne und einem Fenster mit Blick ins Grüne. Ein zusätzliches Duschbad im Obergeschoss komplettiert das komfortable Obergeschoss.

Ein zusätzliches, modernes Gäste-WC im Erdgeschoss ist mit weißen Fliesen, Tageslicht und eleganten Details ausgestattet.

Die Kombination aus ruhiger Lage, gepflegtem Zustand und großzügigem Außenbereich macht dieses Einfamilienhaus zu einer seltenen Gelegenheit für alle, die Wert auf großzügiges Wohnen legen.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten und dem besonderen Ambiente dieser Immobilie. Zögern Sie nicht, einen Termin zu vereinbaren – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26252006 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Alles zum Standort

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.

Diverse Kindergärten und Schulformen sind in fußläufig oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen.

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.

Objektnummer: 26252006 - 22149 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: 26252006 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marcel Karstens

Amtsstraße 20, 22143 Hamburg
Tel.: +49 40 - 27 14 278 0
E-Mail: hamburg.wandsbek@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com