Hamburg – Rahlstedt

Vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit privater Sonnenterrasse

Objektnummer: 26252015



KAUFPREIS: 242.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26252015 - 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: 26252015 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

Auf einen Blick

Objektnummer	26252015
Wohnfläche	ca. 60 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1959

Kaufpreis	242.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26252015 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	111.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.08.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1959

Objektnummer: 26252015 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26252015 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

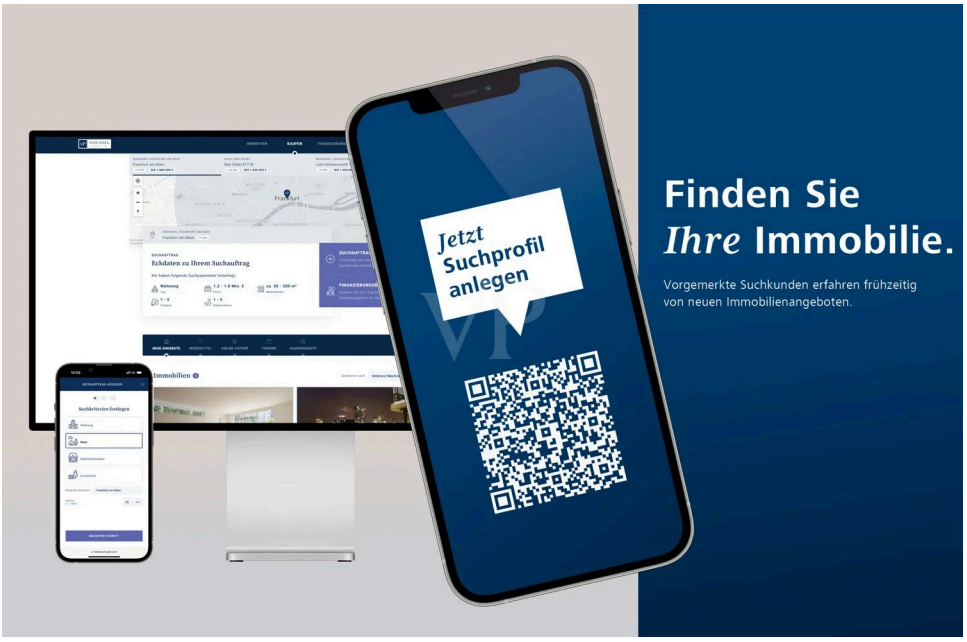
Die Immobilie





Objektnummer: 26252015 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26252015 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN



Marcel Karstens
Immobilienkaufmann (IHK)
Geprüfter freier Sachverständige
für Immobilienbewertung (WertCert®)
Geschäftsstelleninhaber
T: 040 - 27 14 27 80
marcel.karstens@von-poll.com

www.von-poll.com

Objektnummer: 26252015 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26252015 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26252015 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26252015 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26252015 - 22147 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: 26252015 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Hochparterre-Wohnung bietet auf ca. 60 Quadratmetern zwei helle Zimmer und einen klaren, gut nutzbaren Zuschnitt. Das Baujahr 1959 ist spürbar in der soliden Art der Wohnung. Sie wirkt hell, wohnlich und angenehm überschaubar, mit einer Größe, die sich im Alltag gut handhaben lässt.

Die Räume haben eine freundliche Grundstimmung. Der Wohnbereich steht in direktem Bezug zur Terrasse. Diese liegt nicht einsehbar und bietet damit eine angenehme Privatheit, gerade im Hochparterre. Als sonnige Terrasse erweitert sie den Wohnbereich ins Freie und schafft einen geschützten Platz für den ersten Kaffee, eine ruhige Stunde am Nachmittag oder einen entspannten Abend.

Das Badezimmer mit Badewanne (ohne Fenster) ergänzt die Wohnung auf klassische Weise. Die Ausstattung zeigt sich insgesamt gepflegt und konzentriert sich auf das Wesentliche: gut nutzbare Räume, eine freundliche Atmosphäre und ein Außenbereich, der den Wohnwert sinnvoll ergänzt. Die Kombination aus überschaubarer Wohnfläche, geschützter Terrasse und hellem Auftritt macht die Wohnung unkompliziert und alltagstauglich.

Aktuell ist die Wohnung vermietet. Das Mietverhältnis läuft seit dem 01.07.2023; die Netto-Kaltmiete: 9.360,00 Euro p.a. Damit eignet sich die Wohnung als nachvollziehbare Kapitalanlage. Zugleich bleibt sie in Größe, Lage im Hochparterre und Zuschnitt auch für eine spätere Eigennutzung gut lesbar.

Objektnummer: 26252015 - 22147 Hamburg – Rahlstedt

Ausstattung und Details

- Hochparterre
- vermietet
- nicht einsehbare Terrasse

Objektnummer: 26252015 - 22147 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: 26252015 - 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: 26252015 - 22147 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