Hamburg – Rahlstedt

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Gartenidylle und schöner Terrasse

*Objektnummer: 26252017*




KAUFPREIS: 652.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 817 m²

Objektnummer: 26252017 - 22149 Hamburg – Rahlstedt


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

Objektnummer: 26252017 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26252017 |
| Wohnfläche | ca. 160 m² |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1970 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 652.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 26252017 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 21.10.2036 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 222.5 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | G |
| Baujahr laut Energieausweis | 1970 |

Objektnummer: 26252017 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26252017 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26252017 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

# Die Immobilie

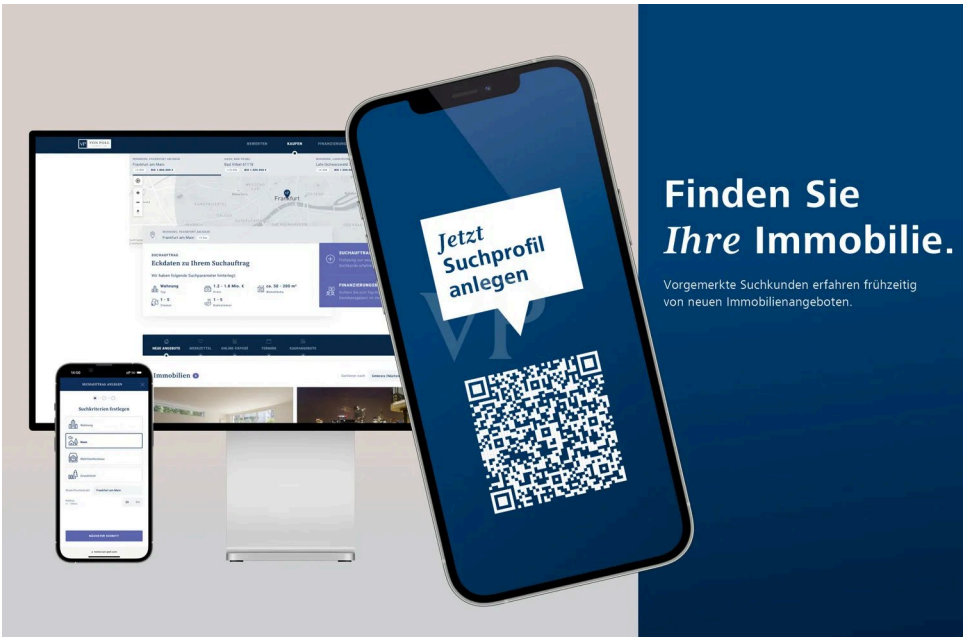




Objektnummer: 26252017 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26252017 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26252017 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26252017 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

# Die Immobilie






Objektnummer: 26252017 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

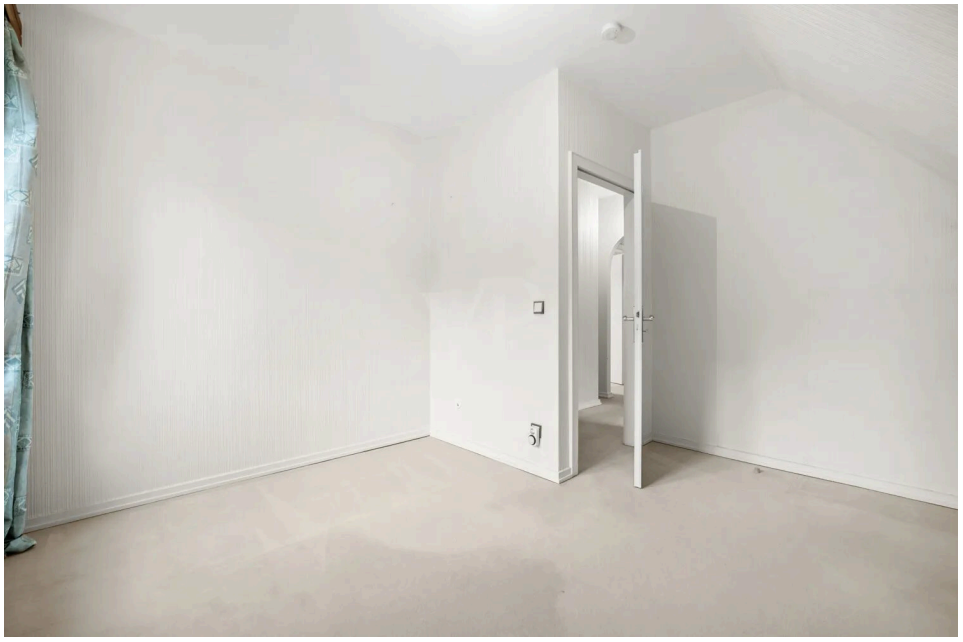
# Die Immobilie





Objektnummer: 26252017 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26252017 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26252017 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

# Die Immobilie






Objektnummer: 26252017 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26252017 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

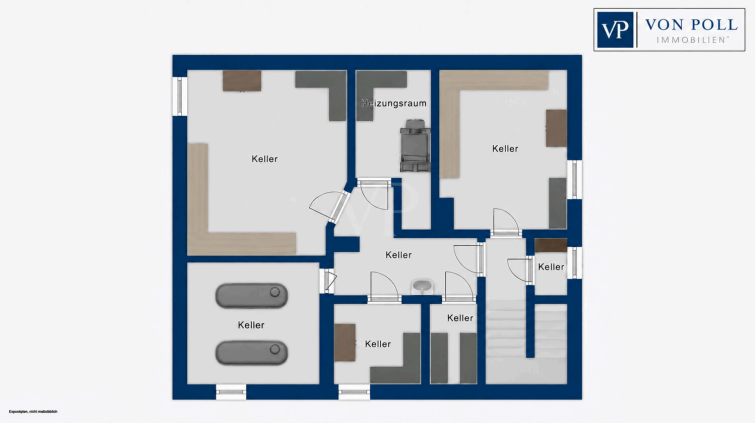
# Die Immobilie





Objektnummer: 26252017 - 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: 26252017 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

# Ein erster Eindruck

Dieses 1970 erbaute Einfamilienhaus ist das perfekte zu Hause für die Familie. Mit 6 Zimmern auf ca. 160m² bietet sie viele Nutzungsmöglichkeiten – unterschiedliche Familienkonstellationen sind hier realisierbar oder auch der Wunsch nach einem Home Office kann hier ermöglicht werden. Der Fantasie sind keine Grenzen gesetzt.

Das Erdgeschoss beinhaltet neben großer Wohnküche, Duschbad und Wohnzimmer mit offenem Kamin noch einen separates Zimmer.

Im Obergeschoß befinden sich vier gut dimensionierte Schlafzimmer, sowie ein Bad und ein separates WC.

Der große trockene Keller bietet viel Stauraum und Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Haus wurde von den Eigentümern liebevoll entworfen und über die Jahrzehnte sehr gepflegt und immer wieder modernisiert. Ob 3-fach Verglasung der Fenster, die Erneuerung der Küche oder der Einbau eines Kaminofens und noch mehr. Das Haus ist dadurch insgesamt in einem für sein Alter guten Zustand, wobei einzelne technische Bereiche noch auf Erneuerung warten.

Ein weiteres Highlight ist der große Dachboden, der als Ausbaureserve dient und damit Möglichkeiten für mehr Platz schafft.

Vom großen hellen Wohnzimmer, als auch von der Wohnküche gelangt man auf die erhöhte Terrasse mit elektrischer Markise, die Zugang zu dem wunderschönen und sehr gepflegten eingewachsenen Garten bietet. Durch die Bebauung in zweiter Reihe sind Sie hier ganz privat und können ruhige Stunden in Ihrem neuen Garten genießen.

Objektnummer: 26252017 - 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 sind in direkter Umgebung im Heegen Wäldchen 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: 26252017 - 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: 26252017 - 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