

Hamburg – Rahlstedt

Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Tiefgarage

Objektnummer: 24252011



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24252011 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

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

Objektnummer: 24252011 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Auf einen Blick

Objektnummer	24252011
Wohnfläche	ca. 86 m ²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1998
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24252011 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	107.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.04.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 24252011 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 24252011 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie



Katharina Vogler-Reimers

Diplom-Kauffrau

Selbstständige Immobilienberaterin

T: 040 - 27 14 27 80

katharina.vogler-reimers@von-poll.com

www.von-poll.com



Objektnummer: 24252011 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 24252011 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

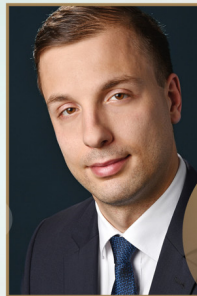
Die Immobilie

**WIR SIND
FÜR SIE DA**

WIR BIETEN IHNEN:

- 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



Objektnummer: 24252011 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie



**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.



Objektnummer: 24252011 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Die Immobilie

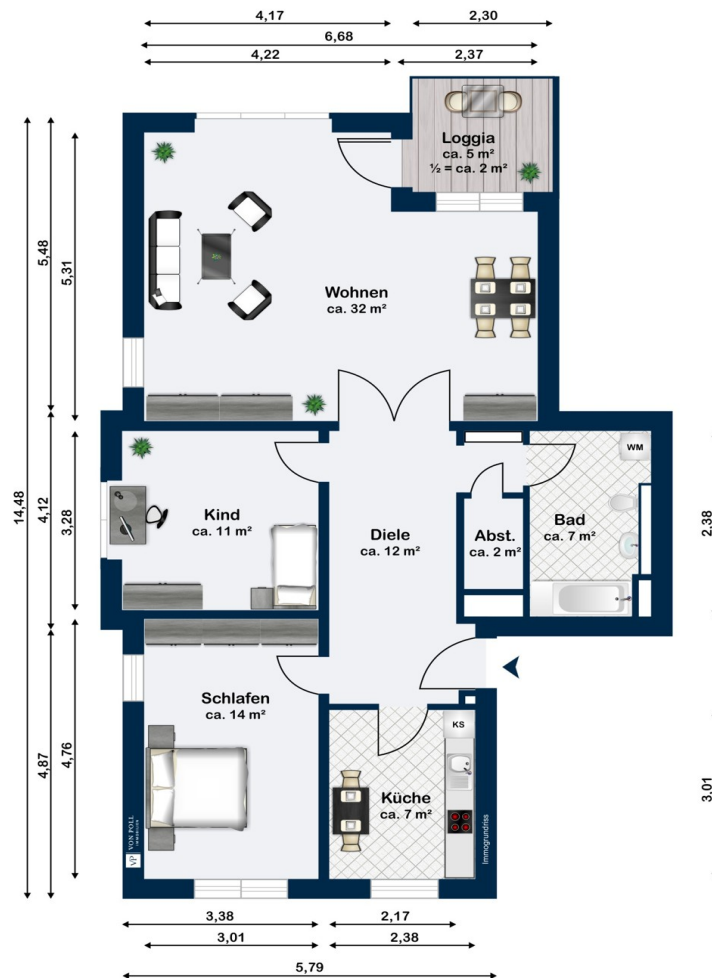
A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the company's website. The smartphone screen shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". The background is a dark blue gradient.

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

Objektnummer: 24252011 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Grundrisse



Objektnummer: 24252011 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 86 m², die sich ideal für Paare oder kleine Familien eignet. Die im Jahr 1998 erbaute Wohnung befindet sich in einem fertigen und gepflegten Haus und ist seit ihrer Fertigstellung sehr gut erhalten. Derzeit ist die Wohnung vermietet und erzielt monatliche Mieteinnahmen von ca. 764€ (Kalt).

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei separate Schlafzimmer, die ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Das geräumige Wohnzimmer lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bildet das Herzstück der Wohnung. Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich ein Balkon, der zusätzlichen Raum für Erholung im Freien bietet.

Ein großes Badezimmer, ausgestattet mit modernen sanitären Anlagen, bietet Komfort und Funktionalität. Die Fußbodenheizung, die in sämtlichen Räumlichkeiten verlegt ist, sorgt für eine behagliche Wärme und trägt zur Wohnqualität bei. Die Ausstattungsqualität der Wohnung ist als normal einzustufen, was sich in einer soliden und zweckmäßigen Gestaltung der Räume widerspiegelt.

Der Wohnkomplex, in dem sich die Wohnung befindet, wurde so konzipiert, dass er den Bedürfnissen einer modernen Wohnumgebung entspricht. Die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln und Einkaufsmöglichkeiten bietet den Bewohnern eine hohe Lebensqualität und gute Erreichbarkeit.

Besonderes Augenmerk wurde auf die praktische Raumaufteilung gelegt, die eine optimale Nutzung der Wohnfläche ermöglicht. Die separate Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für Essenszubereitungen. Die Wohnung ist zudem lichtdurchflutet, was eine helle und freundliche Atmosphäre schafft.

Die Immobilie eignet sich sowohl für Eigennutzer, die eine behagliche Wohnatmosphäre suchen, als auch für Investoren, die von stabilen Mieteinnahmen profitieren möchten.

Interessenten, die die Vorzüge dieser Wohnung schätzen und einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, sind herzlich eingeladen, sich mit uns in Verbindung zu setzen.

Hinweis: Die Fotos wurden uns durch die derzeitigen Mieter zur Verfügung gestellt und wurden mit Hilfe von KI eingerichtet.

Objektnummer: 24252011 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Alles zum Standort

Die hier angebotene Immobilie befindet sich im grünen und familienfreundlichen Stadtteil Oldenfelde.

Alte Villen, Einfamilienhäuser, moderne Wohnungen und die weitläufigen Grünflächen sorgen für den besonderen Charme des Stadtteils. Ausgedehnte Spaziergänge sowie entspannte Fahrradtouren sind im nahegelegenen Naturschutzgebiet, dem Höltingbaum möglich.

Im Ortskern, mit seiner großen Fußgängerzone, 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. Zweimal wöchentlich findet hier der Wochenmarkt statt. Einmal in der Woche gibt es zusätzlich einen Bio-Wochenmarkt.

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

Die gute Infrastruktur bietet Ihnen eine 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.

Die gute Anbindung an die Autobahn (A1 und A24) bringt Sie schnell ins Hamburger Umland .

Rahlstedt und speziell Oldenfelde ist immer mehr im Fokus vieler Paare und Familien, da hier entspanntes Wohnen im Grünen mit ebenfalls guter Verkehrsanbindung gegeben ist - ein Stadtteil mit sichtbarem Wertzuwachs!

Objektnummer: 24252011 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.4.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 107.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 24252011 - 22143 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