

Hamburg – Rahlstedt

# Frei geliefert - Sonne von morgens bis abends! Hamburg - Rahlstedt

CODICE OGGETTO: 25252004



PREZZO D'ACQUISTO: 425.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 119,89 m<sup>2</sup> • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 25252004 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25252004 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25252004                  |
| Superficie netta    | ca. 119,89 m <sup>2</sup> |
| Piano               | 3                         |
| Vani                | 3                         |
| Camere da letto     | 2                         |
| Bagni               | 1                         |
| Anno di costruzione | 1977                      |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio interrato  |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 425.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Attico                                                                    |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone                 |

CODICE OGGETTO: 25252004 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

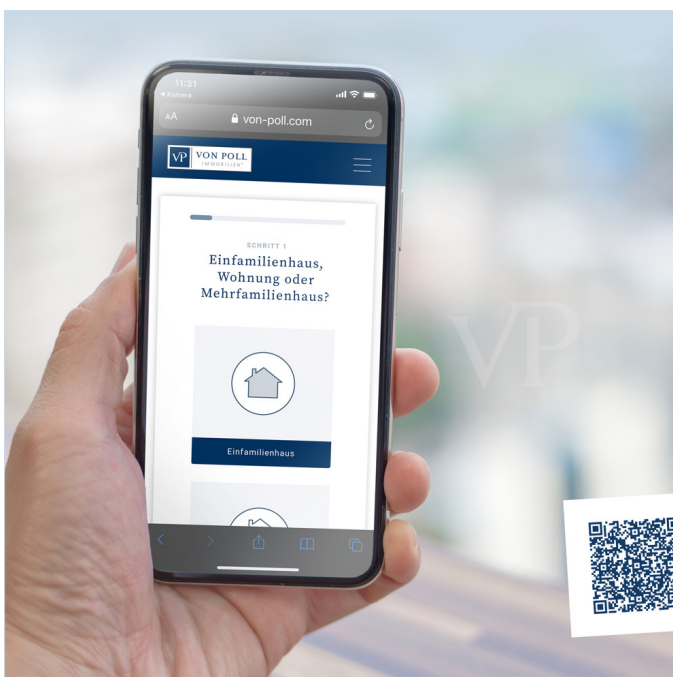
## Dati energetici

|                                               |                      |
|-----------------------------------------------|----------------------|
| Riscaldamento                                 | Olio                 |
| CERTIFICAZIONE<br>ENERGETICA<br>VALIDO FINO A | 12.02.2028           |
| Fonte di<br>alimentazione                     | Combustibile liquido |

|                                                                |                                           |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Certificazione<br>energetica                                   | Attestato di<br>prestazione<br>energetica |
| Consumo finale di<br>energia                                   | 138.10 kWh/m²a                            |
| Classe di efficienza<br>energetica                             | E                                         |
| Anno di costruzione<br>secondo il<br>certificato<br>energetico | 1977                                      |

CODICE OGGETTO: 25252004 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## La proprietà



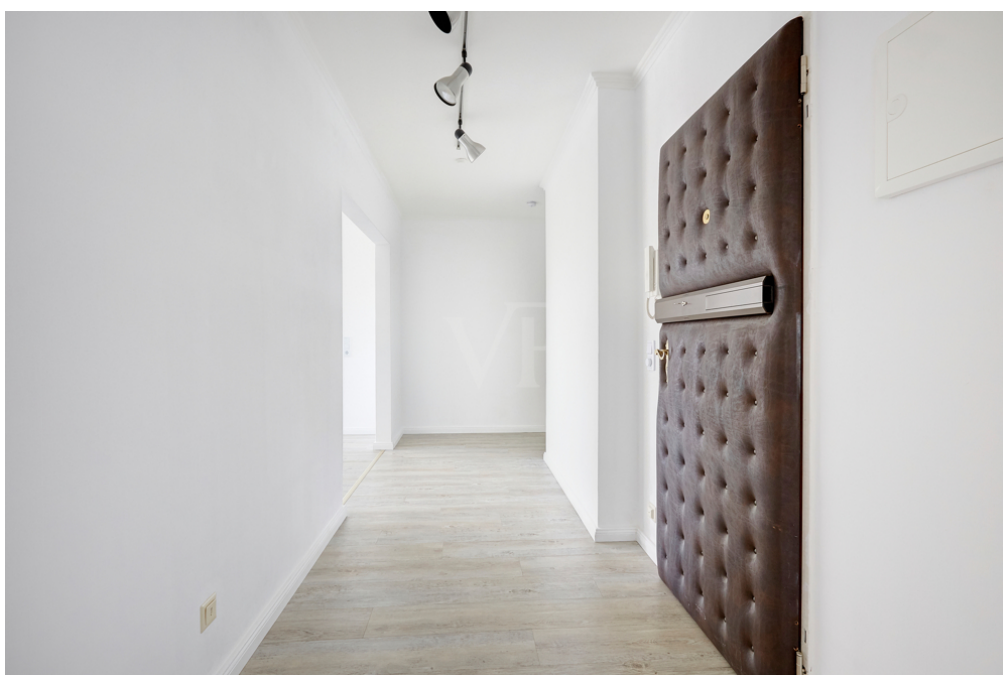
**Sie möchten  
den Wert  
Ihrer Immobilie  
wissen oder  
diese verkaufen?**

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere Online-Immobilienbewertung unter [www.von-poll.com](http://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.



CODICE OGGETTO: 25252004 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25252004 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## La proprietà



**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



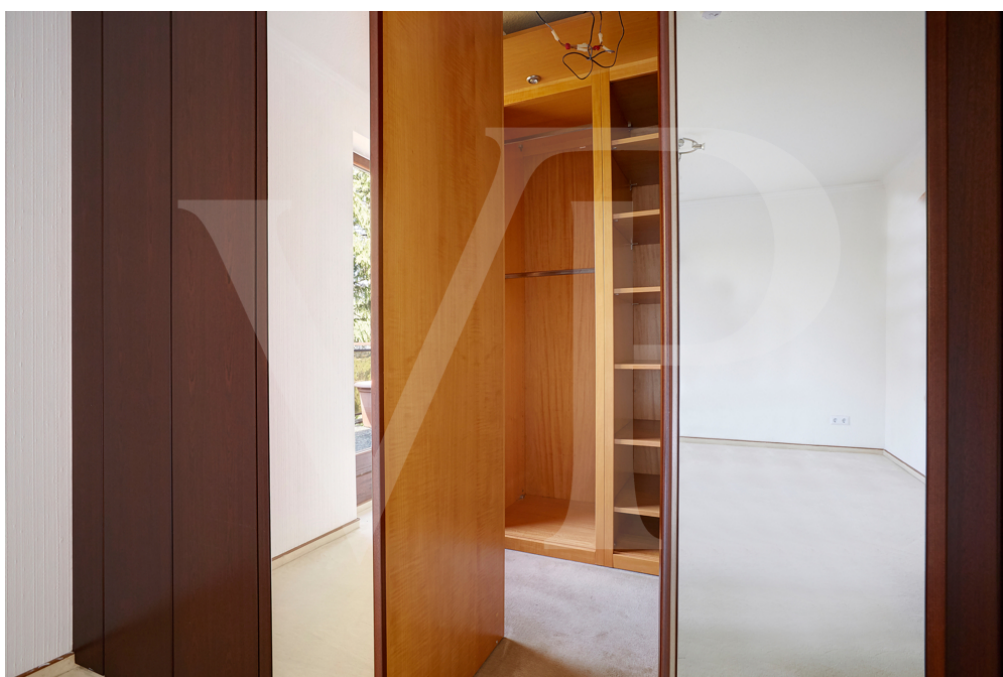
CODICE OGGETTO: 25252004 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25252004 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25252004 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## La proprietà



Katharina Vogler-Reimers

Diplom-Kauffrau

Selbstständige Immobilienberaterin

**T: 040 - 27 14 27 80**

katharina.vogler-reimers@von-poll.com

*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)*



**CODICE OGGETTO: 25252004 - 22149 Hamburg – Rahlstedt**

## La proprietà

VP

VON POLL  
FINANCE

# 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

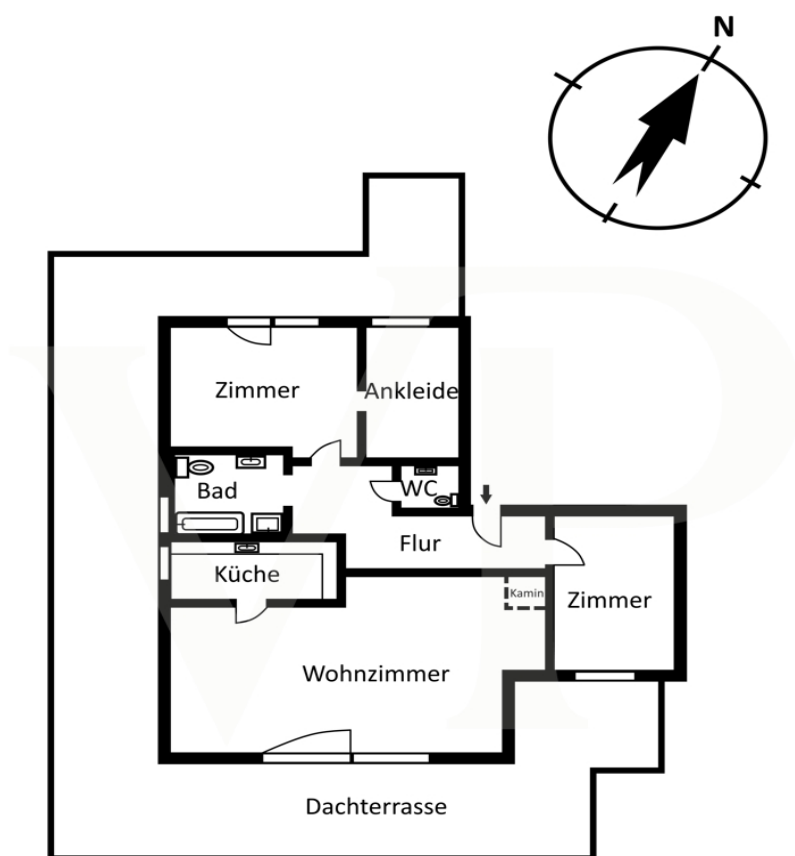
M.: 0162 - 406 40 17  
sebastian.plass@vp-finance.de

In freier Handelsvertretung für die FP Finance Hamburg GmbH & Co. KG

www.vp-finance.de

CODICE OGGETTO: 25252004 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25252004 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## Una prima impressione

Sind helle Räume genau das Richtige für Sie?

Von einem Kamin und einer Dachterrasse haben Sie schon immer geträumt?

Dann ist dies Ihre Chance, auf eine Penthouse-Wohnung in einer parkähnlichen Wohnanlage.

Die drei Zimmer bieten Ihnen viele Gestaltungsmöglichkeiten.

Besonderer Komfort wird Ihnen in dem Vollbad geboten, dieses ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet. Für den Besuch gibt es ein extra Gäste-WC.

Das großzügig geschnittene Wohn- und Esszimmer, mit dem Kamin, besticht dank seiner Ausrichtung mit viel Tageslicht. Hierdurch wird dieser Raum zum Mittelpunkt der Wohnung

Was dieses Penthouse jedoch einmalig macht, ist die riesige, umlaufende Dachterrasse mit ihren über 70 m<sup>2</sup>. Sie können sowohl von Ihrem Schlafzimmer, als auch vom Wohnzimmer auf den Balkon gelangen.

Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und mit einem integrierten Einbauschränk ausgestattet.

Zu der Wohnung gehört außerdem ein Tiefgaragenstellplatz.

**CODICE OGGETTO: 25252004 - 22149 Hamburg – Rahlstedt**

## Tutto sulla posizione

Der Stadtteil Rahlstedt zählt zu den schönsten Teilen Hamburgs. Durch die Nähe zur Natur und dennoch schnellen Anbindung an die Stadt, ist dies der Perfekte Ort zum Leben.

Ihre täglichen Besorgungen können Sie fußläufig erledigen. Mittwochs und Samstags bietet der beliebte Rahlstedter Wochenmarkt die Möglichkeit frische Lebensmittel aus der Umgebung zu kaufen. Viele weitere Einkaufsmöglichkeiten warten im Rahlstedter Einkaufszentrum auf Sie. In der Rahlstedter Innenstadt finden Sie auch zahlreiche Apotheken und Ärzte.

Der Rahlstedter Bahnhof bringt Sie mit den ÖPNV überall hin, so brauchen Sie mit der Regionalbahn nur 17 Minuten in die Hamburger Innenstadt.

In nur 7 Minuten erreichen Sie die Autobahn, über die Sie in kurzer Zeit zur Ostsee gelangen oder weiteren Bereiche Hamburgs.

Schulen und Kitas sind problemlos zu erreichen.

**CODICE OGGETTO: 25252004 - 22149 Hamburg – Rahlstedt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.2.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 138.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

CODICE OGGETTO: 25252004 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marcel Karstens

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)