

Hamburg – Rahlstedt

# Hanseatisches Backstein-Kleinod

Número da propriedade: 24197004



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

PREÇO DE COMPRA: 595.000 EUR • ÁREA: ca. 124 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 604 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## Numa vista geral

Número da propriedade	24197004	Preço de compra	595.000 EUR
Área	ca. 124 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Varanda
Ano de construção	1928		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	375.10 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	13.02.2034	Classificação energética	H
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## O imóvel





Número da propriedade: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## O imóvel



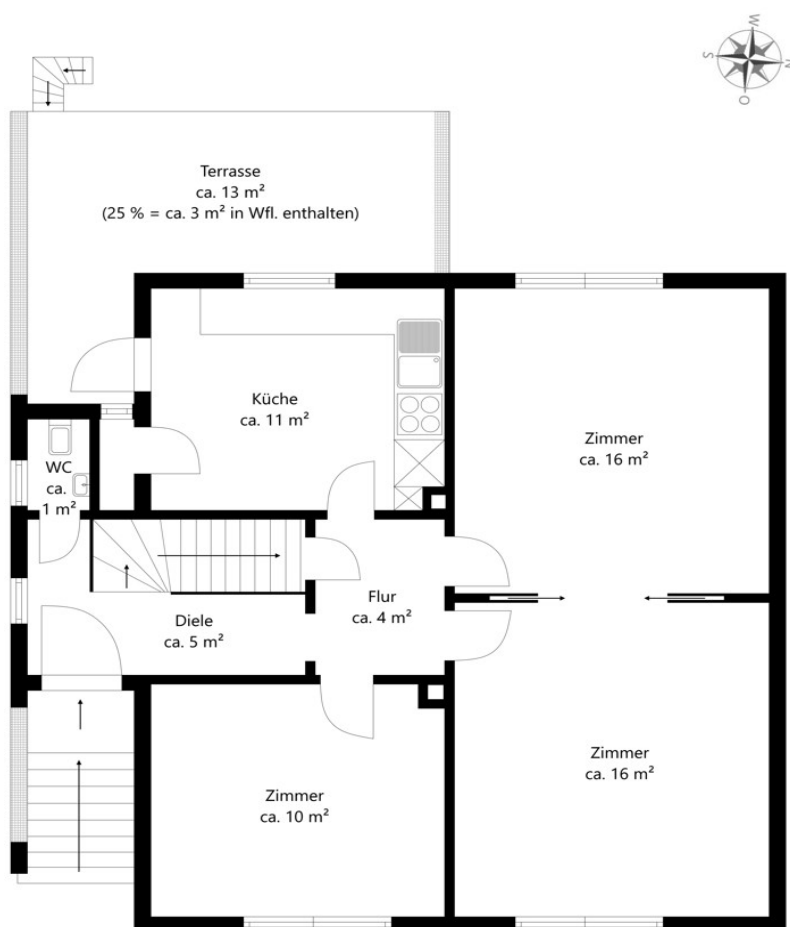
Número da propriedade: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## O imóvel

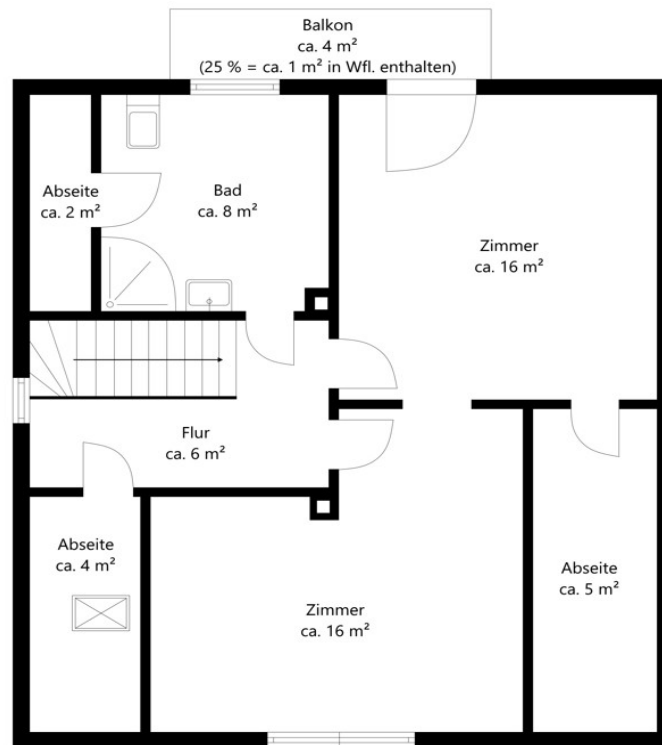


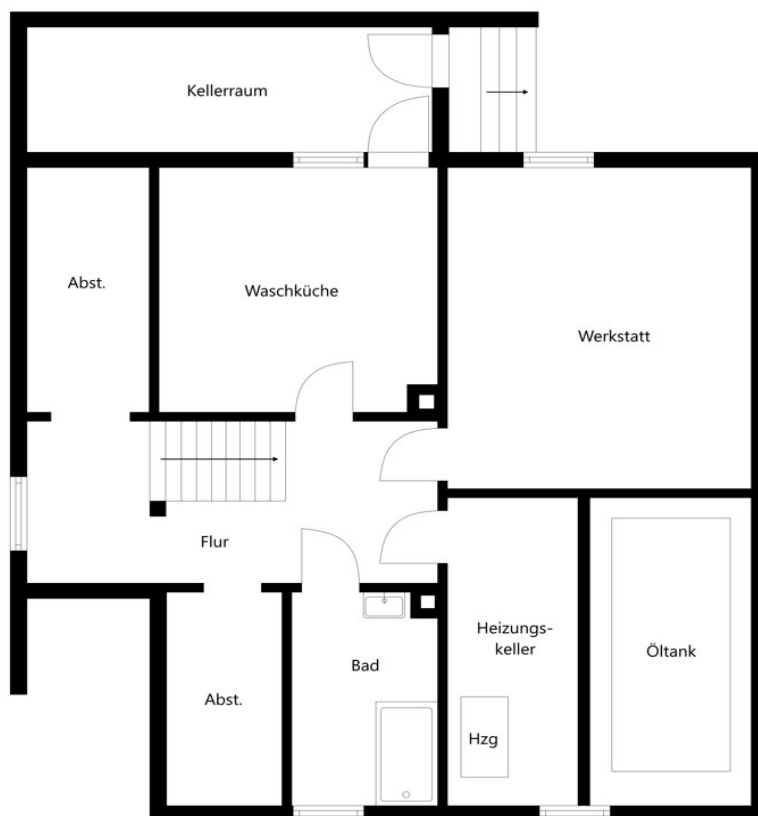
Número da propriedade: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## Uma primeira impressão

Dieses hanseatische Einfamilienhaus wurde im Baujahr 1928 auf einem ca. 604 m<sup>2</sup> großen, optimal nach Westen ausgerichteten Grundstück in ruhiger Wohnlage von Rahlstedt erbaut. Es beeindruckt als erstes mit der klassischen Backsteinfassade, welche durch traditionelle Maurerarbeiten und alte Handwerkskunst aufgewertet wird. Der überdachte Hauseingang empfängt Sie mit einem angebauten Windfang und führt Sie dann in die Diele im Erdgeschoss. Eine alte Holzterrasse mit gedrehtem Geländer dominiert das Entrée, ebenso prägen alte Stil-Elemente wie hohe Decken und alte Holztüren den ersten Eindruck. Den Wohn- und Essbereich bilden zwei etwa gleichgroße Zimmer, welche mit einem Durchgang miteinander verbunden sind. Die geräumige Küche bietet Platz für einen Esstisch, sie hat eine kleine Speisekammer angeschlossen und direkten Zugang auf die geschützte West-Terrasse mit Blick über das weitläufige Grundstück. Ein Gäste-WC versprüht den Charme des Baujahres und ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss kann nach individuellen Bedürfnissen als Arbeits-, Spiel- oder Gästezimmer genutzt werden. Im Obergeschoss stehen zwei Zimmer zur Verfügung, welche derzeit durch einen Durchgang miteinander verbunden sind. Das Gartenzimmer bietet Zugang auf den rückwärtigen Balkon. Ein geräumiges Badezimmer ist derzeit als Duschbad konzipiert. Mehrere Abseiten bieten viele Stauflächen. Das Einfamilienhaus ist voll unterkellert. Ein zusätzlicher Außenzugang vom Garten ermöglicht praktische Abstellmöglichkeiten. Neben der Waschküche, einer Werkstatt und dem Heizungskeller befindet sich ein Wannenbad im Keller. Neben dem Haus befindet sich eine Einzelgarage, auch diese bietet im hinteren Bereich eine Tür zum Garten. Auf der anderen Hausseite wird der Zugang zum hinteren Garten durch ein zusätzliches Tor begrenzt. Das schöne Grundstück ist pflegeleicht angelegt. Rhododendren und einige Gehölze geben einen schönen Rahmen und ein Schuppen im hinteren Bereich ermöglicht das Unterbringen von Gartengeräten und Gartenmöbeln. Für diese Immobilie gilt der Bebauungsplan Rahlstedt 127. Eine Erweiterung der Immobilie im hinteren Bereich erscheint demnach möglich und ist vom Käufer selbst zu prüfen. Somit bietet sich Ihnen hier eine charmante Immobilie in sehr ruhiger und angenehmer Wohnlage, welche Sie mit Fingerspitzengefühl und Potenzial in die heutige Zeit versetzen können.

Número da propriedade: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## Tudo sobre a localização

Diese 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. Dieser Stadtteil hat sich etwas liebenswürdig Kleinstädtisches bewahrt und bietet gleichzeitig durch die angrenzenden Naturschutzgebiete Stellmoorer Tunneltal sowie Höltigbaum viel Natur vor der Haustür, welche zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen oder Fahrradtouren einlädt. Das Zentrum von Rahlstedt bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs, darüber verschiedene Fachärzte, Gastronomie und Dienstleister. Kindergärten und alle Schulformen sind gut und auf sicheren Wegen zu erreichen. Das Bäderland Familienbad Rahlstedt sowie das Freibad, der RHTC Hockey- und Tennisclub und der AMTV Hamburg gestalten das Leben für Erwachsene und Kinder abwechslungsreich und interessant. Die gute Infrastruktur bietet Ihnen eine Anbindung an den ÖPNV mit einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe. Zudem bietet die Regionalbahn ab dem Bahnhof Rahlstedt eine schnelle Verbindung in die Hamburger Hauptbahnhof. Mit dem PKW erreichen Sie die Hamburger Innenstadt in ca. 20 Minuten. Das weitere Umland und die Ostsee erschließen sich über die Autobahn A1 mit der Anschlussstelle Stapelfeld oder Barsbüttel.

Número da propriedade: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 375.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Número da propriedade: 24197004 - 22143 Hamburg – Rahlstedt

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Katrin Ebbers

---

Hamburger Straße 25 Ahrensburg  
E-Mail: [ahrensburg@von-poll.com](mailto:ahrensburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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