

Hamburg – Rahlstedt

# Frei ab 01.06.25 - Sonne von morgens bis abends! Hamburg - Rahlstedt

CODICE OGGETTO: 25252004

360°-Rundgang



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

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

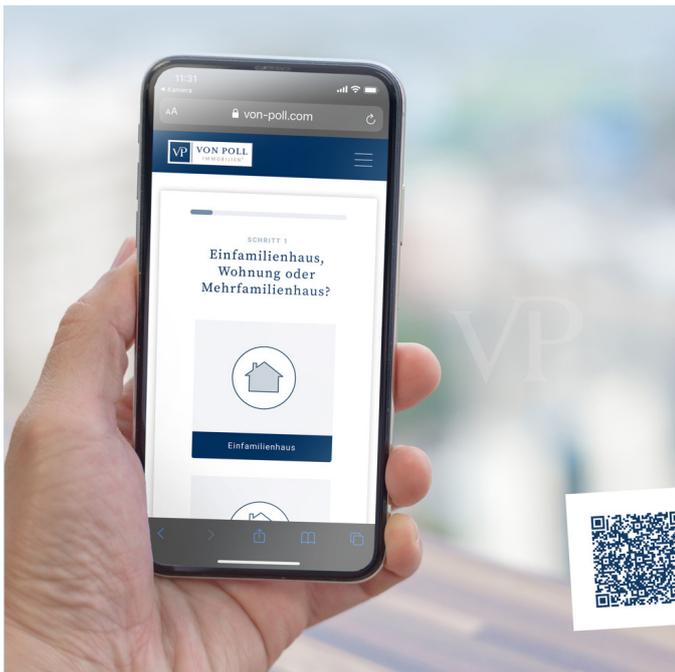
CODICE OGGETTO: 25252004 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.02.2028	Consumo finale di energia	138.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1977

CODICE OGGETTO: 25252004 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## La proprietà

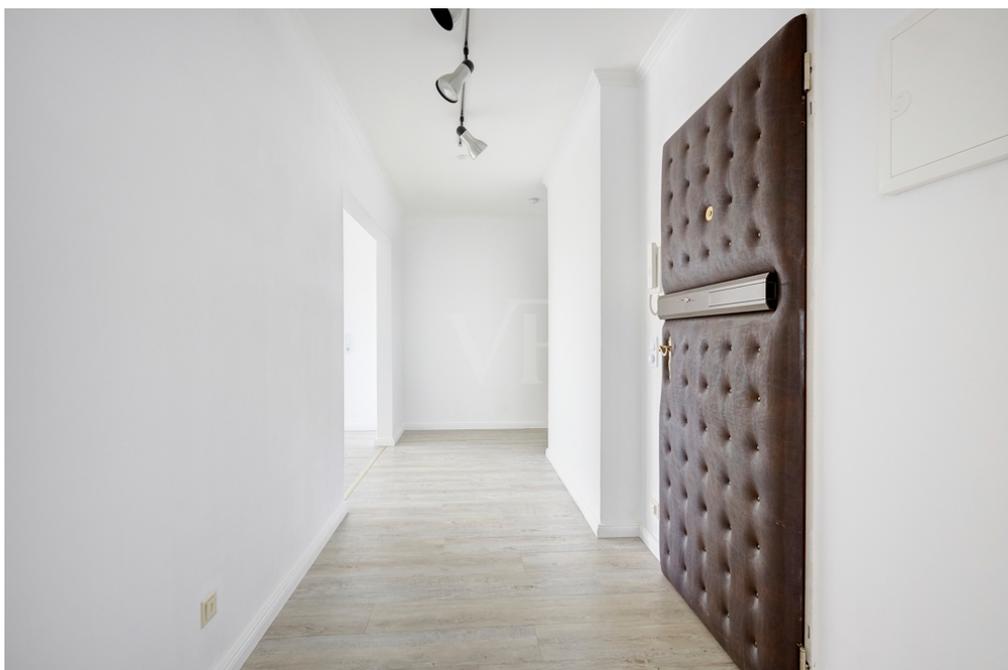


**Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?**

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.



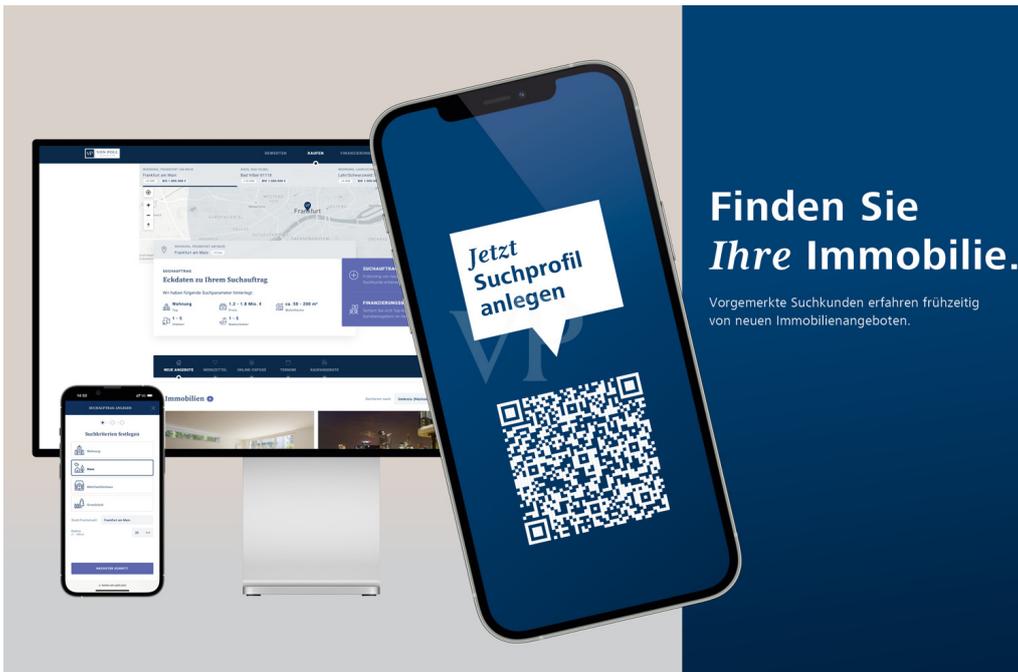
CODICE OGGETTO: 25252004 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25252004 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## La proprietà



**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



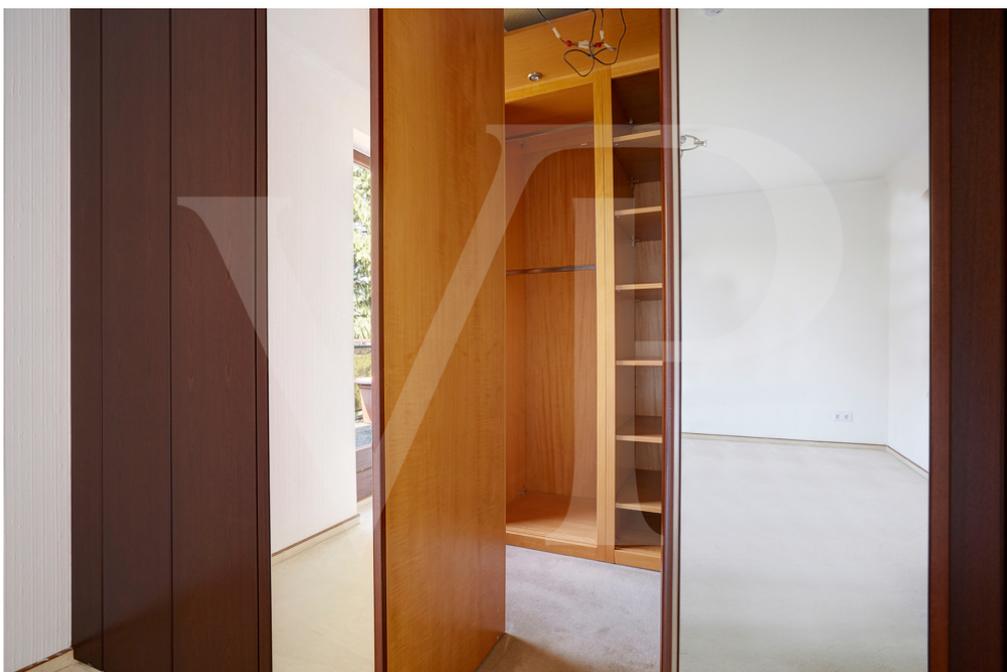
CODICE OGGETTO: 25252004 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25252004 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25252004 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## La proprietà



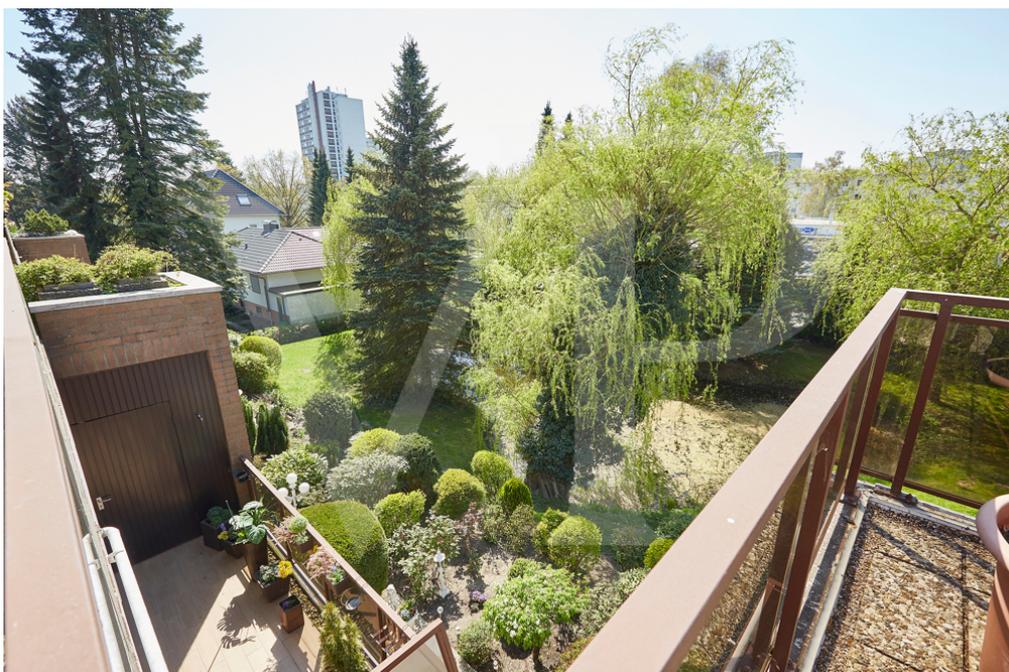
Katharina Vogler-Reimers

Diplom-Kauffrau  
Selbstständige Immobilienberaterin

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

katharina.vogler-reimers@von-poll.com

*www.von-poll.com*



CODICE OGGETTO: 25252004 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## La proprietà

**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

**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



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

IHR ANSPRECHPARTNER:  
**SEBASTIAN PLASS**  
Baufinanzierungsspezialist

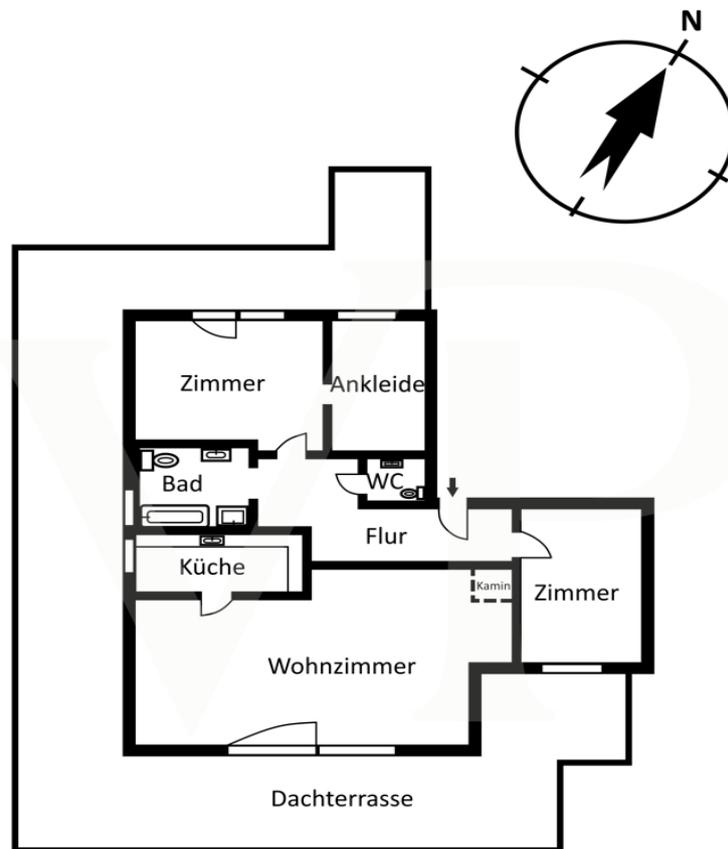
M.: 0162 - 406 40 17  
sebastian.plass@vp-finance.de

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

[www.vp-finance.de](http://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 Schafzimmer, 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. Die Wohnung ist derzeit vermietet.

**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 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.

CODICE OGGETTO: 25252004 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## Partner di contatto

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

Marcel Karstens

---

Amtsstraße 20 Amburgo - Wandsbek  
E-Mail: [hamburg.wandsbek@von-poll.com](mailto:hamburg.wandsbek@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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