

**Hamburg - Rahlstedt**

## Oportunidad de inversión ideal: apartamento de 2,5 habitaciones bien mantenido con balcón.

**Número de propiedad: 25101007**



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

**PRECIO DE COMPRA: 220.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 78 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2.5**

**Número de propiedad: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

## De un vistazo

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| Número de propiedad  | 25101007              |
| Superficie habitable | ca. 78 m <sup>2</sup> |
| Piso                 | 2                     |
| Habitaciones         | 2.5                   |
| Baños                | 1                     |
| Año de construcción  | 1970                  |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 220.000 EUR                                                               |
| Piso                   | Piso                                                                      |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 8 m <sup>2</sup>                                                      |
| Características        | Balcón                                                                    |

Número de propiedad: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 02.10.2028          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 119.00 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1970                   |

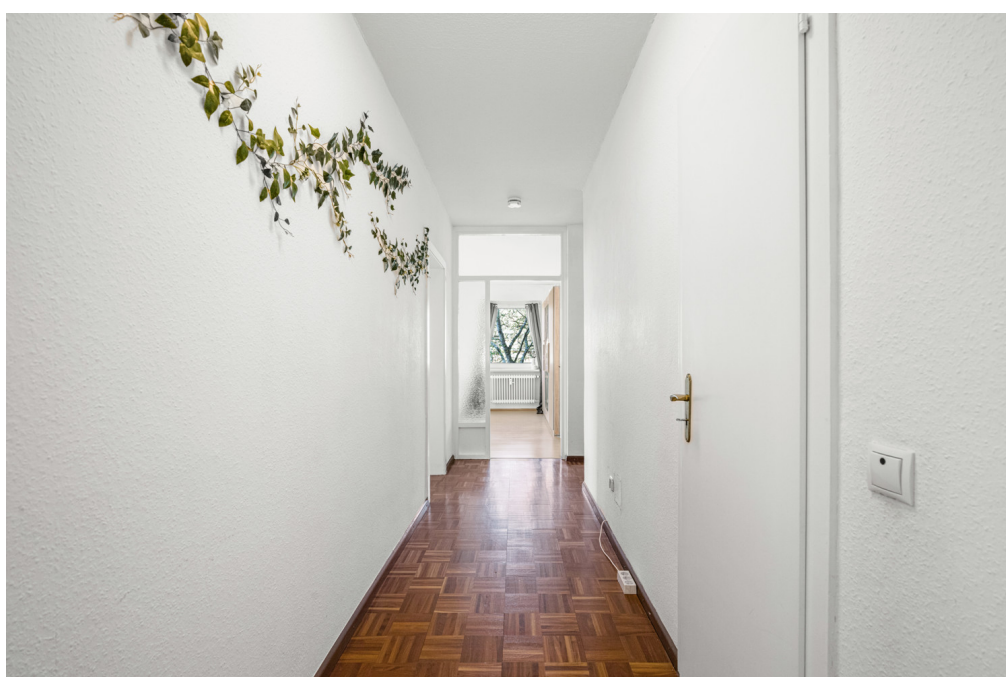
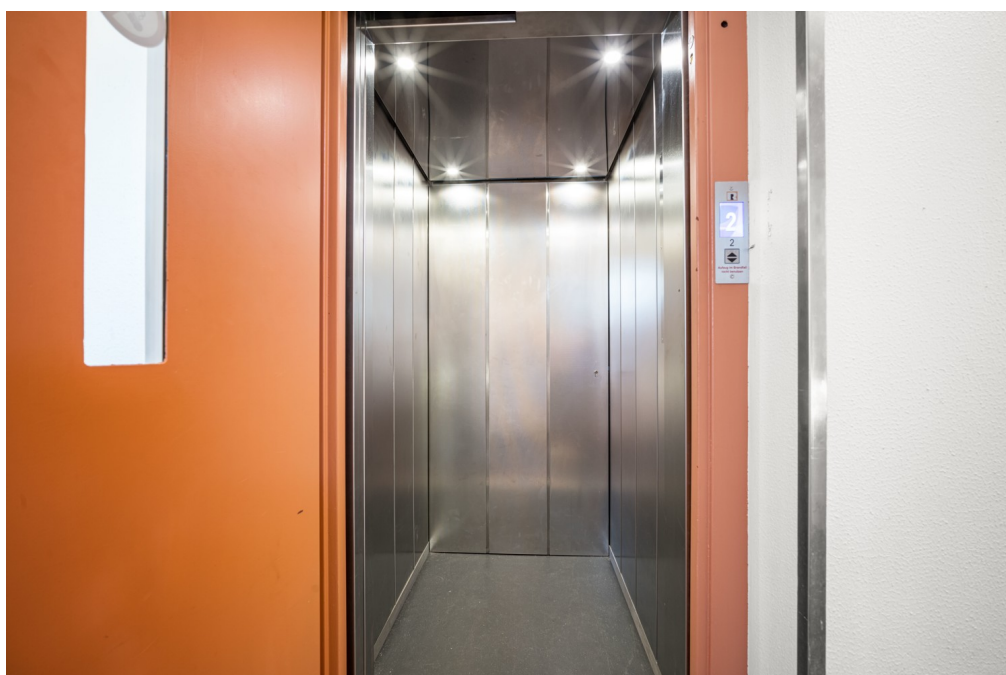
Número de propiedad: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt**

## Una primera impresión

Se vende un apartamento de 2,5 habitaciones en muy buen estado con un amplio balcón en el popular barrio de Rahlstedt, en Meiendorf. El apartamento se encuentra en la segunda planta de un edificio de ocho plantas, también en buen estado, con un total de 40 unidades. El complejo, construido en 1971 con sólidos métodos de construcción, cuenta con un sótano completo. Los aproximadamente 78 metros cuadrados de superficie habitable se distribuyen en un recibidor, un baño con ducha, un aseo independiente, una cocina, una sala de estar con acceso al balcón, un dormitorio y una habitación más pequeña ideal como despacho. El balcón orientado al suroeste ofrece una agradable vista de los alrededores. La renta anual neta es de 8.279,16 €. Los inquilinos han estado muy contentos aquí durante muchos años. Se incluye un trastero en el sótano (de aprox. 8 metros cuadrados) que ofrece espacio adicional para guardar sus pertenencias. La cuota mensual es de 389,50 €, incluyendo una contribución de 141,50 € al fondo de reserva para el mantenimiento. El apartamento impresiona no solo por su práctica distribución, sino también por su ubicación. La infraestructura es excelente, con tiendas, restaurantes y transporte público en las inmediaciones. Actualmente, se alquila una plaza de aparcamiento en el edificio por separado. ¿Le hemos interesado? Estaremos encantados de proporcionarle más información y concertar una visita en cualquier momento. ¡Esperamos su llamada!

**Número de propiedad: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt**

## Todo sobre la ubicación

Meiendorf ist der nördlichste Ortsteil des Stadtteils Hamburg-Rahlstedt und grenzt im Norden an den Volksdorfer Wald sowie an die Landesgrenze zu Schleswig-Holstein. Die hier angebotene Immobilie liegt in einer Wohnstraße mit einigen Mehrfamilienhäusern. Die Nebenstraßen sind hauptsächlich durch Einfamilienhäuser geprägt.

Unweit des Standortes befinden sich zahlreiche Geschäfte für den Einkauf der Dinge des täglichen Bedarfs sowie Ärzte verschiedener Fachrichtungen. Kindergärten, alle Schulformen und das beliebte Meiendorfer Gymnasium sind gut zu erreichen. Weitere Angebote befinden sich unter anderem in Volksdorf sowie im AEZ. Zur weiteren Naherholung bieten sich der Volksdorfer Wald mit seinem Kletterpark und verschiedene Naturschutzgebiete, zum Beispiel das Tunneltal, mit ausgedehnten Spazier- und Radfahrwegen an.

Die U-Bahnlinie U1, Station Meiendorfer Weg und Berne, sind mit dem Bus sehr gut zur erreichen, ebenso wie der Bahnhof Rahlstedt. Mit der R10 erreichen Sie vom Bahnhof Rahlstedt den Hamburger Hauptbahnhof in etwa 15 Minuten. Die Fahrzeit in die Hamburger Innenstadt beträgt mit dem Auto ca. 30 Minuten.

**Número de propiedad: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt**

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.10.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 119.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

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.

**Número de propiedad: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt**

## Contacto con el socio

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Sandra Husemann**

---

**Poppenbütteler Weg 191a, 22399 Hamburg**

**Tel.: +49 40 - 53 32 73 59 0**

**E-Mail: [hamburg.alstertal@von-poll.com](mailto:hamburg.alstertal@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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