

Hamburg - Rahlstedt

Opportunité d'investissement idéale : appartement 2,5 pièces bien entretenu avec balcon

CODE DU BIEN: 25101007



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 220.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 78 m² • PIÈCES: 2.5

CODE DU BIEN: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25101007
Surface habitable	ca. 78 m ²
Etage	2
Pièces	2.5
Salles de bains	1
Année de construction	1970

Prix d'achat	220.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 8 m ²
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	02.10.2028
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	119.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1970

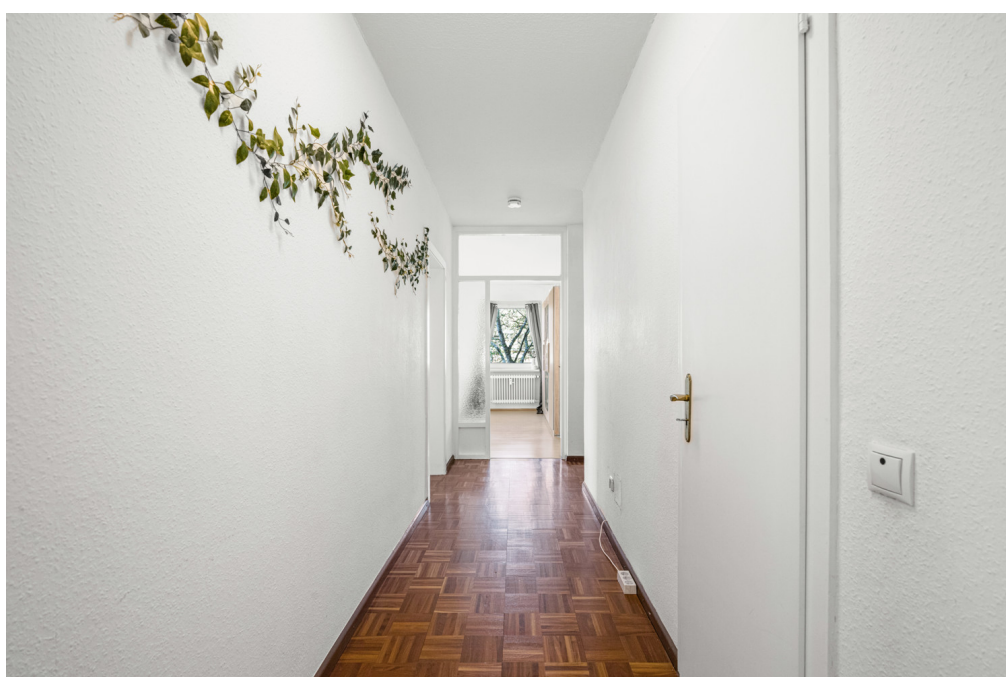
CODE DU BIEN: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

La propriété



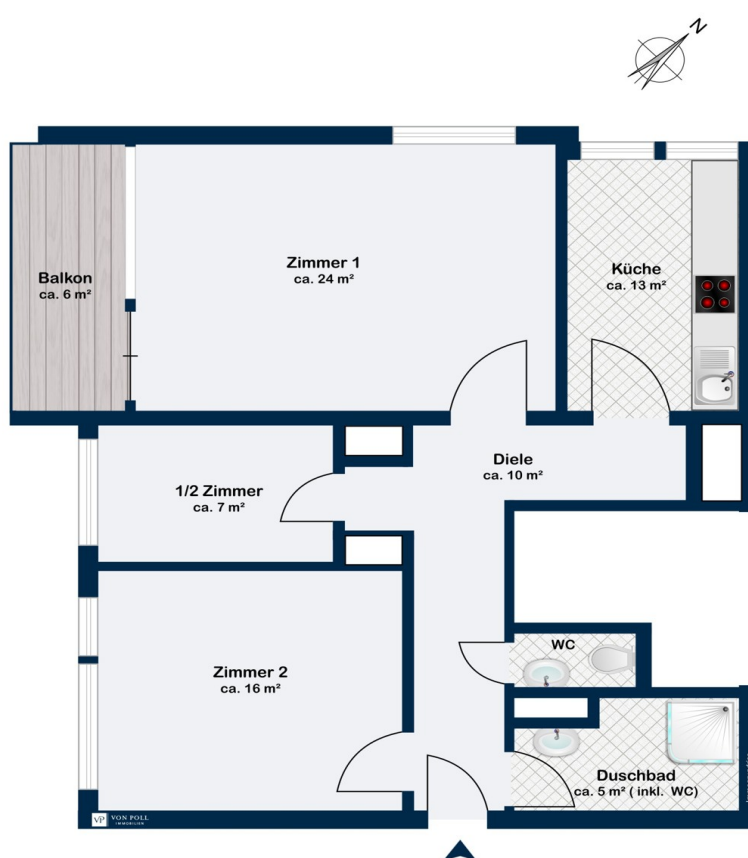
CODE DU BIEN: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

Une première impression

À vendre : un appartement de 2,5 pièces en excellent état, avec un grand balcon, situé dans le quartier prisé de Rahlstedt à Meiendorf. L'appartement se trouve au deuxième étage d'un immeuble de huit étages, bien entretenu, comprenant 40 appartements. Construit en 1971 selon des méthodes de construction robustes, l'immeuble dispose d'un sous-sol complet. D'une surface habitable d'environ 78 m², l'appartement se compose d'un hall d'entrée, d'une salle d'eau, de toilettes séparées, d'une cuisine, d'un séjour avec accès au balcon, d'une chambre et d'une petite pièce pouvant servir de bureau. Le balcon exposé sud-ouest offre une vue agréable sur les environs. Le loyer annuel net est de 8 279,16 €. Les locataires actuels y ont vécu en toute tranquillité pendant de nombreuses années. Une cave (environ 8 m²) est incluse dans le prix de vente et offre un espace de rangement supplémentaire. Les charges mensuelles s'élèvent à 389,50 €, dont 141,50 € de contribution au fonds de réserve pour l'entretien. Cet appartement séduit par son agencement pratique et son emplacement idéal. L'infrastructure est excellente, avec commerces, restaurants et transports en commun à proximité immédiate. Une place de parking est actuellement louée séparément. Intéressé(e) ? Nous serons ravis de vous fournir de plus amples informations et d'organiser une visite à tout moment. Au plaisir de vous lire !

CODE DU BIEN: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.10.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 119.00 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sandra Husemann

Poppenbütteler Weg 191a, 22399 Hamburg

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

E-Mail: hamburg.alstertal@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com