

Hamburg - Rahlstedt

## Ideális befektetési lehetőség - jól karbantartott 2,5 szobás, erkélyes lakás

VP azonosító: 25101007



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

VÉTELÁR: 220.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 78 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2.5

**VP azonosító: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt**

## Áttekintés

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| VP azonosító    | 25101007              |
| Hasznos lakótér | ca. 78 m <sup>2</sup> |
| Emelet          | 2                     |
| Szobák          | 2.5                   |
| Fürdoszobák     | 1                     |
| Építés éve      | 1970                  |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 220.000 EUR                                                                           |
| Lakás                | Emelet                                                                                |
| Jutalék              | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                               |
| Hasznos terület      | ca. 8 m <sup>2</sup>                                                                  |
| Felszereltség        | Erkély                                                                                |

VP azonosító: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 02.10.2028    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 119.00 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1970                |

**VP azonosító: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt**

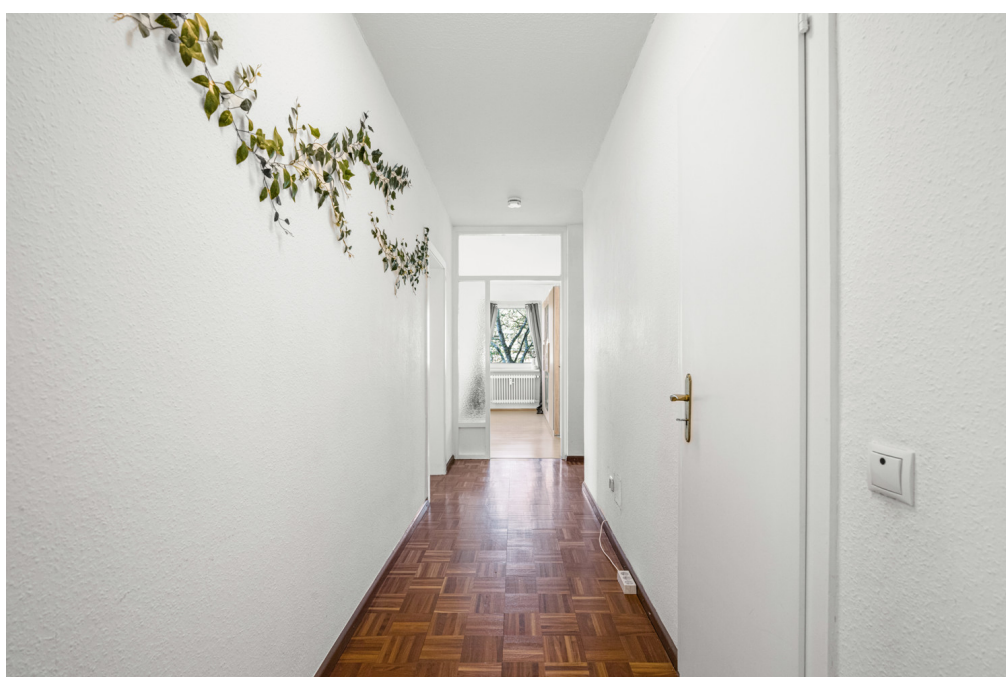
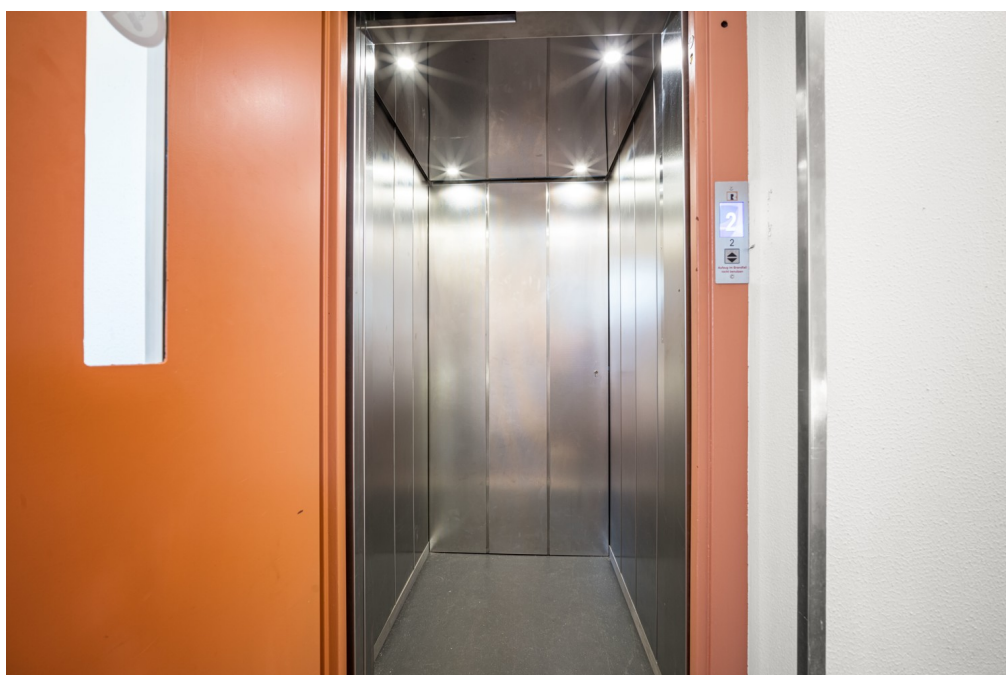
## Az ingatlan





**VP azonosító: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt**

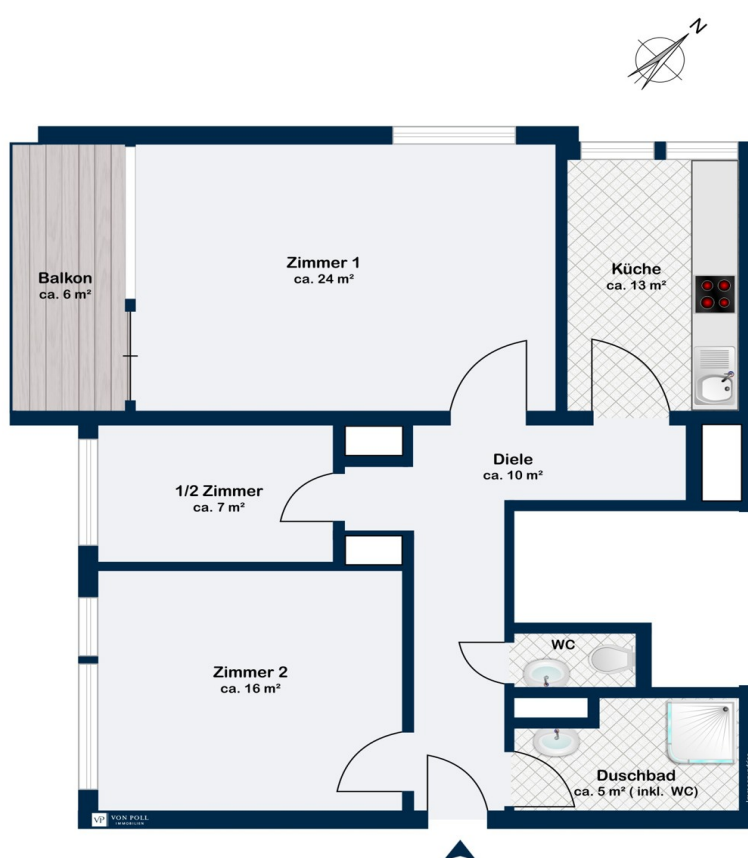
## Az ingatlan





VP azonosító: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt**

## Az első benyomás

Eladó egy nagyon jó állapotban lévő, 2,5 szobás, tágas erkéllyel rendelkező lakás Meiendorf népszerű Rahlstedt kerületében. A lakás egy jól karbantartott, nyolcemeletes, összesen 40 lakásos társasház második emeletén található. Az épületkomplexum 1971-ben épült masszív építési módszerekkel, és teljes pincével rendelkezik. A körülbelül 78 négyzetméteres lakótér eloszobából, zuhanyzós fürdőszobából, külön WC-ből, konyhából, erkélykapcsolattal rendelkező nappaliból, hálószobából és egy kisebb szobából áll, amely ideális dolgozószobaként. A délnyugati fekvésű erkélyről kellemes kilátás nyílik a környékre. Az éves nettó bérleti díj 8279,16 euró. A bérlet évek óta nagyon elégedettek itt. Az ajánlat tartalmaz egy kb. 8 négyzetméteres pincetárolót, amely további tárolóhelyet biztosít a személyes tárgyak számára. A havi közös költség 389,50 euró, amely magában foglalja a 141,50 eurós hozzájárulást a karbantartási tartalékalapba. A lakás nemcsak praktikus elrendezésével, hanem elhelyezkedésével is lenyűgöző. Az infrastruktúra kiváló, üzletek, éttermek és tömegközlekedés a közvetlen közelben található. Az épületnél jelenleg egy parkolóhely külön bérelhető. Felkeltettük az érdeklődését? Örömmel adunk további információkat és bármikor egyeztetünk egy megtekintési időpontot – várjuk jelentkezését!

**VP azonosító: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt**

## Minden a helyszínról

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.



**VP azonosító: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt**

## **További információ / adatok**

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.

**VP azonosító: 25101007 - 22145 Hamburg - Rahlstedt**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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