



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

"Moderne Doppelhaushälfte im Herzen von Rahlstedt"



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KHHE_525	Datum:	19.04.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	2012
Ort:	22149 Hamburg Rahlstedt	Wohnfläche:	120,00 m ²
Nutzfläche:	33,00 m ²	Grundstücksfläche:	388,00 m ²
Anzahl Zimmer:	4,5	Anzahl Badezimmer:	2,0
Anzahl sep. WC:	1,0	Anzahl Stellplätze:	2,0
Zustand:	Modernisiert		

Preise:

Preis:	849.000,00 €	Provision:	3,57 % inkl. MwSt.
---------------	--------------	-------------------	--------------------

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	Gültig bis:	2033-12-01
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	2012
Wertklasse:	C	Befuerung:	Gas
Primärer Energieträger:	GAS	Energieverbrauchskennwert:	97.10 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Name:	Niklas Siemer	Straße:	Waitzstraße 27
Ort:	22607 Hamburg	Telefon:	+49 151 745 00 237
E-Mail:	niklas.siemer@kensington-international.com		

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Willkommen in dieser modernen Doppelhaushälfte von 2012 in Rahlstedt. Die zeitgemäße Architektur und die optimale Sonnenausrichtung (Süd-West) machen dieses Zuhause besonders einladend. Die ruhige Nachbarschaft bietet höchsten Wohnkomfort. Der Außenbereich wird zum erweiterten Wohnraum, ideal für entspannte Stunden im Freien. Die Integration von SMART-Home-Technologie ermöglicht eine bequeme Steuerung von Außenrolläden, Fußbodenheizung und Beleuchtung für effiziente Energieverwaltung und individuelle Anpassungen. Diese Doppelhaushälfte vereint modernen Wohnstil, intelligente Technologie und eine lebenswerte Umgebung. Ein zeitgemäßes Zuhause mit Raum für individuelle Entfaltung.

Erleben Sie modernen Komfort und fragen Sie noch heute nach einen Besichtigungstermin!

Lage:

Rahlstedt gehört zu den beliebtesten Stadtteilen Hamburgs. Die rund 92.000 Einwohner leben gerne hier im Nordosten der Hansestadt. Der Stadtteil verfügt über eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen aller Art sowie eine lebendige Kulturszene.

In den alten, im Krieg nicht zerstörten Teilen zeichnet sich Rahlstedt durch ein Stadtbild aus, das vielfach von Gründerzeit- und Jugendstilhäusern aus dem späten 19. Gerade diese herrschaftlichen Häuser machen den besonderen Reiz dieses Stadtteils aus.

Vom Rahlstedter Bahnhof, der an der Strecke Hamburg-Hauptbahnhof - Lübeck liegt, ist man in ca. 20 Minuten in der Innenstadt. Darüber hinaus verbinden knapp 20 Buslinien den Stadtteil mit den umliegenden Stadtteilen, dem Zentrum Wandsbek und den Gemeinden im schleswig-holsteinischen Landkreis Stormarn. Mit dem Auto ist man in ca. 45 Minuten an der Ostsee. Die nahe gelegene Auffahrt zur BAB A1 sichert den direkten Anschluss an das Fernverkehrsnetz.

Naturliebhaber und Sportbegeisterte finden in der Umgebung viele grüne Oasen, wie die Feldmark und das Naturschutzgebiet Höltigbaum, die zum Wandern, Joggen oder einfach nur zum Spaziergehen in einer faszinierenden, savannenähnlichen Landschaft einladen.

Rahlstedt verfügt zudem über ein breites Angebot an Bildungseinrichtungen bis hin zum Gymnasium sowie ein vielfältiges Betreuungsangebot für Kinder und ist daher auch bei Familien sehr beliebt.

Ausstattung:

Die Immobilie zeichnet sich durch folgende Highlights aus:

- SMART-Home-Technik
- Fußbodenheizung
- Außenrolläden

- offene, moderne Einbauküche mit Kochinsel
- separater Wein- und Getränk Kühlschrank
- Abstellraum
- Kaminofen
- Galerie
- Bad en suite mit Eckbadewanne
- Gäste-WC mit Dusche
- begehbare Kleiderschrank
- gepflegter Garten
- Sonnenterrasse (Süd-West-Ausrichtung)
- Teich
- Schuppen
- Gewächshaus
- Stellplatz für zwei Fahrzeuge
- Carport

Sonstiges:

Einen umfassenden Eindruck der Immobilie erhalten Sie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen Herr Niklas Siemer unter der Telefonnummer +49 151 745 00 237 gern zur Verfügung.

Alle Angaben zur Immobilie sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Haben Sie Fragen zur Finanzierung? Oder wünschen Sie ein attraktives Vergleichsangebot zum vielleicht schon vorliegenden Offerte Ihrer Hausbank?

KENSINGTON Hamburg arbeitet erfolgreich mit namhaften Finanzvermittlern zusammen. Wir stellen bei Bedarf gerne den Kontakt zu ihm her. Sprechen Sie uns rechtzeitig an.

GELDWÄSCHEGESETZ gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 GWG für Immobilienmakler:

Nach dem Geldwäschegesetz sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, die Identität unserer Kunden festzustellen und zu überprüfen. Die Überprüfung der Identität erfolgt bei natürlichen Personen durch Einsicht der relevanten Daten in den Ausweispapieren und einer Ausweiskopie, die in der Akte abgelegt wird. Auf der Kopie muss handschriftlich vermerkt werden, dass diese mit dem Original übereinstimmt. Die Ausweiskopie zur Identifizierung und Überprüfung der Identität müssen laut GWG 5 Jahre aufbewahrt werden.

Bilder

Hausansicht aus dem Garten



Hausansicht aus dem Garten



Blick zum Hauseingang



Vorgarten



Offene Küche



Kücheninsel



Esszimmer



Wohnzimmer



Eingangsbereich



Gäste-WC



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Ankleidezimmer



Büro



Gästezimmer mit Blick zur Galerie



Finanzierungsbeispiel_KHHE_525

FINANZIERUNGSBEISPIEL
AM OBJEKT KHHE 525

BEISPIELRECHNUNG
500.000 € Finanzierungssumme
3,3 % Eff. Zins, 10 Jahre Zinsbindung
1% Tilgung
1.791,67 € monatliche Rate

Dies ist ein Finanzierungsbeispiel bei einem Kaufpreis von 889.000 € und einem Eigenkapital von 389.000 € und dient nur zu illustrativen Zwecken. Die Zinssätze können sich ändern. Die vollständigen, auch vor möglichen Einschränkungen an einem Finanzierungsbeispiel zu werden.