

Hamburg

# Starterpaket als Kapitalanlage

???????? ??: 25028460



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

???? ??: 260.000 EUR • ??: ca. 57 m<sup>2</sup> • ??: 2

??????? ?????????: 25028460 - 22147 Hamburg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25028460 - 22147 Hamburg

?? ??? ??????

|                    |                       |                  |                       |
|--------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25028460              | ???? ?????       | 260.000 EUR           |
| ????????           | ca. 57 m <sup>2</sup> | ????????         | ??????                |
| ??????             | 1                     | ????????         | Käuferprovision       |
| ??????             | 2                     |                  | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ??      | 1                     |                  | MwSt.) des            |
| ????????           |                       |                  | beurkundeten          |
| ????????           | 1                     |                  | Kaufpreises           |
| ???? ?????????     | 1999                  | ???????????????? | ca. 5 m <sup>2</sup>  |
| ????? ?????????    | 1 x ?????????         | ?????            | ????????????          |
|                    | ????? ?????????       |                  | ??????                |

???????? ??????????: 25028460 - 22147 Hamburg

????????????? ???????????

|                                                    |                                       |                                                                                 |               |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ??????????<br>???????????? | ?????????????????<br>????????????                                               | VERBRAUCH     |
| ????? ????????????                                 | ?????                                 | ???????                                                                         | 92.50 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 23.04.2028                            | ?????????????<br>?????????????                                                  |               |
| ????? ????????????                                 | ???????? ?????????<br>????????????    | ?????????????<br>?????????????<br>????????????                                  | C             |
|                                                    |                                       | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>?????????????????? | 2000          |

???????? ??????????: 25028460 - 22147 Hamburg

?? ?????????





???????? ??????????: 25028460 - 22147 Hamburg

?? ?????????



???????? ?????????: 25028460 - 22147 Hamburg

?? ????????





???????? ??????????: 25028460 - 22147 Hamburg

?? ?????????





???????? ?????????: 25028460 - 22147 Hamburg

?? ????????



???????? ?????????: 25028460 - 22147 Hamburg

?? ????????





???????? ?????????: 25028460 - 22147 Hamburg

?? ?????????



Nicole Lübke  
Immobilienmaklerin (IHK)  
**T: 040 - 89 72 542 0**  
[nicole.luebke@von-poll.com](mailto:nicole.luebke@von-poll.com)

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

???????? ?????????: 25028460 - 22147 Hamburg

?? ?????????

**WIR SIND  
FÜR SIE DA**

WIR PRÜFEN, WIE VIEL IMMOBILIE  
SIE SICH LEISTEN KÖNNEN

- Eine Best-Zins-Prüfung für  
Ihre Finanzierung aus über 400 Darlehensgebern
- Ein VON POLL FINANCE  
geprüftes Hypothekenzertifikat
- 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

**VP VON POLL  
FINANCE**

**Wir freuen  
uns darauf,  
Sie zu  
beraten!**

**IHRE ANSPRECHPARTNER:**



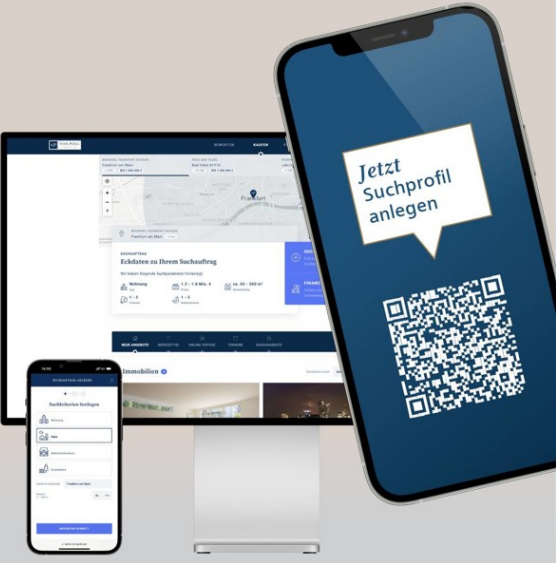
**BEN TAEGE**  
Baufinanzierungs- und  
Vorsorgespezialist



**BENJAMIN OWUSU-AFRANI**  
Volkswirt (M.Sc.),  
Baufinanzierungs- und  
Vorsorgespezialist

T.: 040 - 22 63 97 46 | hamburg@vp-finance.de

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



???????? ??????????: 25028460 - 22147 Hamburg

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25028460 - 22147 Hamburg

## ??? ?????? ??????????

Die angebotene Immobilie ist eine moderne Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 57 m². Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus mit 33 Wohneinheiten, welches im Jahr 1999 erbaut wurde. Das Objekt erstreckt sich über insgesamt 3 Etagen, wobei die Wohnung im 1. Stockwerk liegt. Ein Fahrstuhl sorgt dafür, dass Sie ohne Anstrengung in die Stockwerke gelangen.

Die schöne Wohnung teilt sich wie folgt auf: Wohnzimmer mit Balkon und offener Küche sowie ein Schlafzimmer. Das innenliegende Vollbad und eine kleine Abstellfläche im Flurbereich gehören ebenfalls zu diesem attraktiven Angebot.

Die angenehme Farbgestaltung, großzügige Fenster und der mit Laminat ausgestattete Boden sorgen für ein sehr angenehmes Wohnklima.

Das hell geflieste Bad mit Badewanne verfügt über einen eigenen Waschmaschinenanschluss. Auch ein Trockner kann hier untergebracht werden. Durch die gut geschnittene Raumaufteilung wirkt das Wohn- und Schlafzimmer großzügig und einladend. Eine raum hohe Tür mit einem Glaselement sorgt bei Bedarf für eine gute Trennung zwischen dem Wohn- und Schlafbereich. Die zeitlos schicke Küche ist von ihrer Anordnung gut durchdacht. Sie wurde mit Elektrogeräten der Firma Siemens ausgestattet.

Der großzügige und gemütliche Balkon mit Westausrichtung wird über das Wohnzimmer betreten. Dieser gemütliche und geschützte Bereich lädt dazu ein, an wärmeren Tagen das "Wohnen" nach draußen zu verlegen.

Ein Keller gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum. Weiter verfügt die Wohnanlage über einen Trockenraum und Fahrradkeller zur gemeinschaftlichen Nutzung.

Und jetzt noch ein High Light: Der eigene Außenstellplatz befindet sich direkt vor dem Haus und ermöglicht bequemes Parken.

Das Objekt ist seit 2023 neu vermietet. Es wurde eine Indexmiete vereinbart. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 830,00 €, hinzu kommen Nebenkosten in Höhe von ca. 220,00 €. Das Wohngeld beträgt derzeit 266,43 €, zuzüglich der Rücklage in Höhe von 41,33 €.

Die Wohnanlage wird über Fernwärme versorgt und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Sie wird überwiegend von den Eigentümern selbst bewohnt.

Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Immobilie in einer guten Lage, die sowohl für Kapitalanleger als auch Eigennutzer interessant sein könnte.

Wann dürfen wir Ihnen dieses interessante Starterpaket vorstellen?

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.



??????? ????????: 25028460 - 22147 Hamburg

??? ??? ??? ???????????

Die attraktive Eigentumswohnung befindet sich im Nordosten der Metropole, im beliebten Stadtteil Rahlstedt.

Eine zentrale und dennoch verkehrsberuhigte, familienfreundliche Lage mit einer sehr guten Infrastruktur finden Sie hier vor. Die Nachbarschaftsbebauung besteht überwiegend aus Reihen- und Mehrfamilienhäusern.

Kindergärten und diverse weiterführende Schulen, wie z.B. das Gymnasium Rahlstedt oder die Gyula-Trebitsch-Schule befinden sich in fußläufiger Entfernung. Ebenso stehen Ihnen im nahen Umfeld Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Dienstleister und Ärzte zur Verfügung.

Der Wochenmarkt im Rahlstedter Ortskern findet zweimal wöchentlich statt, sowie einmal wöchentlich der Biomarkt.

Für größere Einkäufe ist das Rahlstedt Center, das Einkaufszentrum Farmsen sowie das Alstertaler Einkaufszentrum mit dem Auto oder Bus gut zu erreichen.

Die Hamburger Innenstadt ist mit der Regionalbahn oder U-Bahn in ca. 20 Minuten erreichbar. Ein Wochenendausflug z.B. an die Ostsee ist durch die nur ca. 15 Autominuten entfernte A1 gegeben.

Insgesamt bietet Rahlstedt eine hohe Lebensqualität für verschiedene Bedürfnisse. Ob Familien, Paare oder Singles: Die zentrale und ruhige Wohnlage mit diversen Grünflächen machen den Stadtteil zu einem attraktiven Wohnort von Hamburg.

??????? ?????????: 25028460 - 22147 Hamburg

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.4.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 92.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

???????? ??????????: 25028460 - 22147 Hamburg

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Nicole Schild

---

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek  
Tel.: +49 40 - 89 72 542 0  
E-Mail: hamburg.sachsenwald@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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