

Hamburg – Rahlstedt

# Zauberhafte Altbauvilla mit modernem Komfort

Objektnummer: 24197014

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 1.190.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 238 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.037 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24197014 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24197014 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24197014
Wohnfläche	ca. 238 m <sup>2</sup>
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1914
Stellplatz	5 x Freiplatz

Kaufpreis	1.190.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 35 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Balkon

Objektnummer: 24197014 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergieverbrauch	109.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.08.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	1914

Objektnummer: 24197014 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197014 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197014 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## Die Immobilie



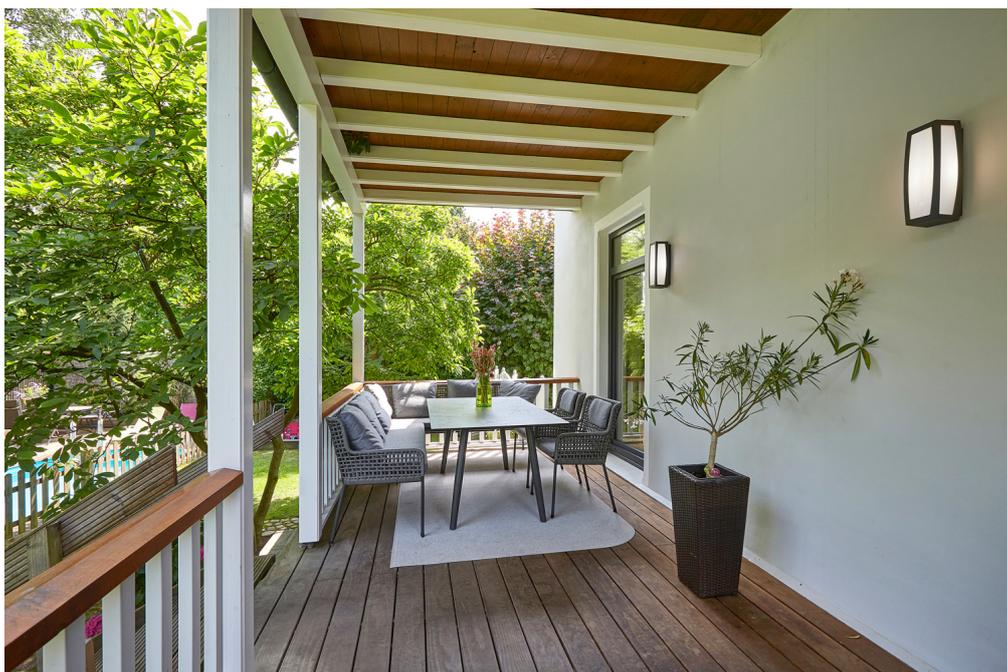
Objektnummer: 24197014 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197014 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197014 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197014 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197014 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197014 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197014 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197014 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197014 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197014 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197014 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197014 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197014 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## Die Immobilie



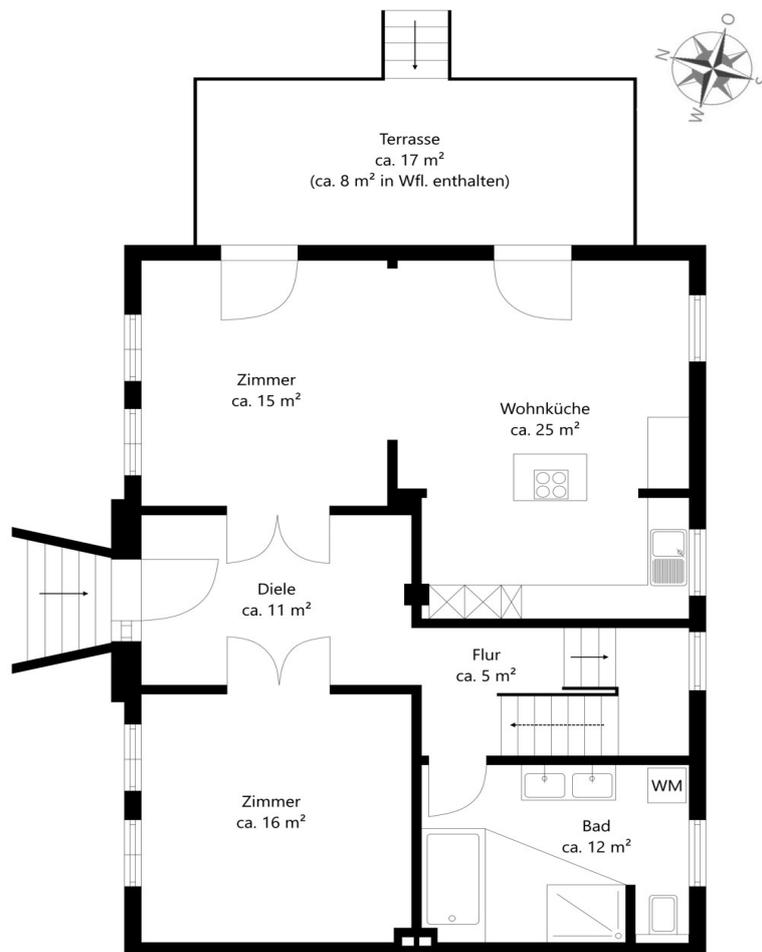
Objektnummer: 24197014 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

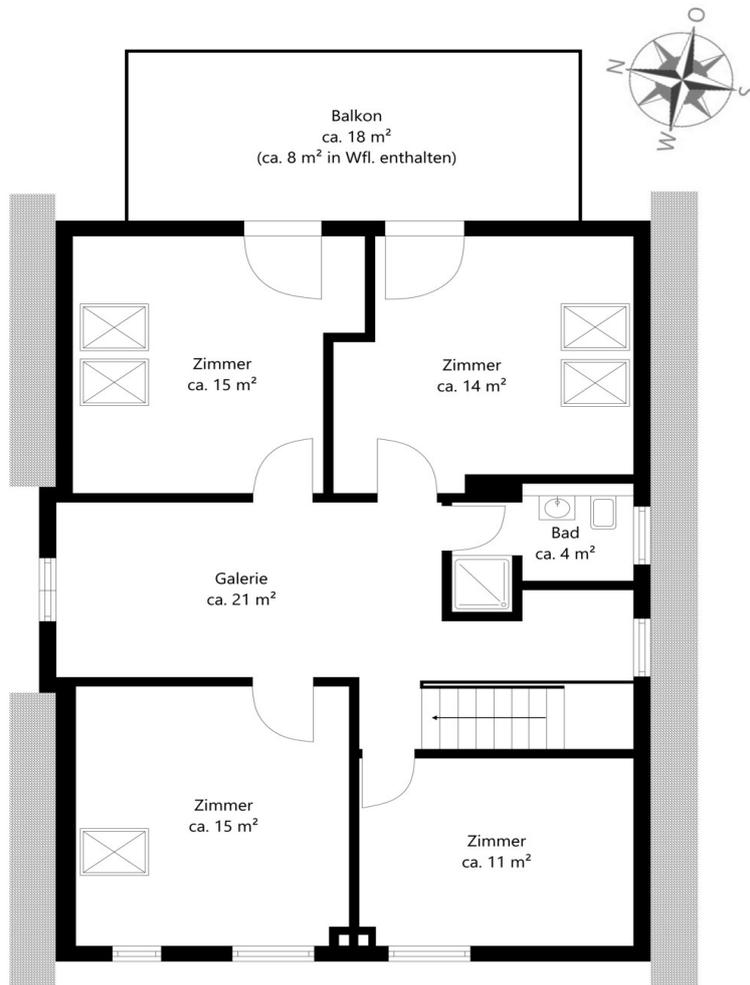
## Die Immobilie

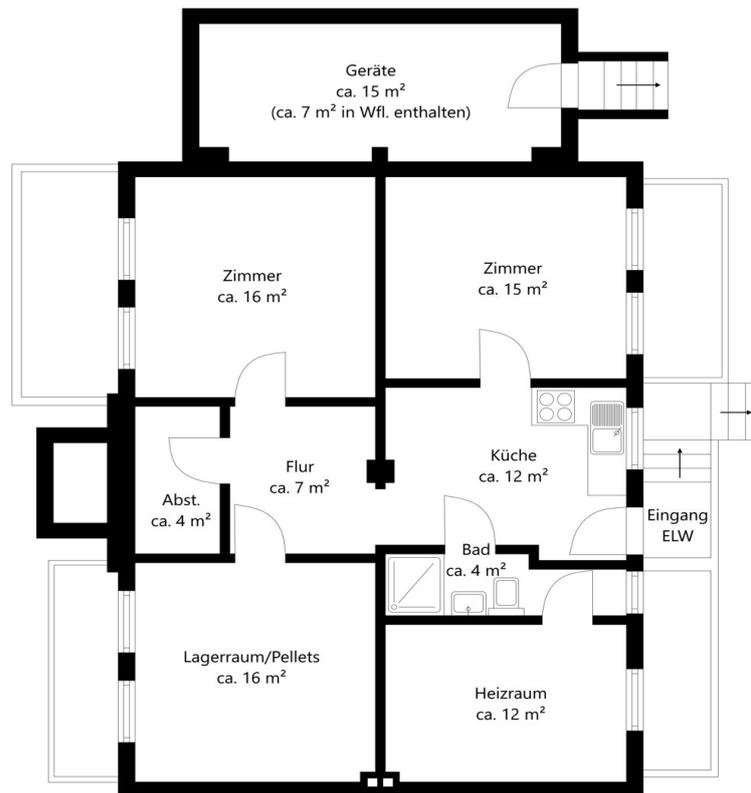
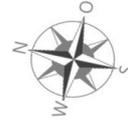


Objektnummer: 24197014 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24197014 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## Ein erster Eindruck

Ein Haus für alle Zeiten: Sie sind eine große Familie, möchten ein Au Pair unterbringen, sind ein Mehrgenerationen-Haushalt, benötigen viel Platz für Homeoffice, Praxis- und Büroräume oder möchten eine Einliegerwohnung vermieten? Dann haben Sie hier Ihr neues Zuhause gefunden.

Die Villa wurde im Jahr 2014 kernsaniert und seitdem weiter fortlaufend modernisiert. Erst im vergangenen Jahr ist das Obergeschoss nach neuesten Standards ausgebaut worden. Hochwertigste Baumaterialien und zeitgemäße, energetische Maßnahmen treffen auf klassische Stilelemente aus dem Jahr 1914. Mit viel Sachverstand und Feingefühl ist hier ein außergewöhnliches Juwel entstanden, welches auch in seiner Großzügigkeit seinesgleichen sucht.

Beim Anblick der charmanten Außenansicht mit wunderschönen Stuckelementen und reizvollen Holzarbeiten geht nicht nur Altbauliebhabern das Herz auf. Über einige wenige Stufen der originalen Außentreppe erreichen Sie den Haupteingang der Villa und befinden sich sogleich in der einladenden Diele, die Tageslicht von vier Seiten bekommt - schöner kann man nicht ankommen.

Historische Flügeltüren geben den Blick von hier aus frei auf die verschiedenen Bereiche des Erdgeschosses: Wohnen mit angrenzender, offener Küche und Essplatz und der weitläufigen, überdachten Terrasse auf der einen Seite, gegenüberliegend Büro- oder Gästebereich, geradezu das großzügige Vollbad und Aufgang ins Obergeschoss. Massive Vollholz-Eichendielen verleihen den Räumen sowohl Eleganz als auch Gemütlichkeit und sind für die Ewigkeit gemacht. Hohe Decken sorgen für ein einzigartiges Flair.

Die stilvolle Holzterrasse mit kunstvollem Geländer führt in das lichtdurchflutete Obergeschoss. Hier wurde umsichtig ein sehr hochwertiger Teppichboden der Marke Vorwerk verlegt, welcher in Kombination mit der Fußbodenheizung größten Komfort gewährleistet und auch für Allergiker maximales Wohlfühl bringt. Mittelpunkt dieses Wohnbereiches ist die großzügige Galerie, von der weitere vier Zimmer und ein modernes Duschbad abgehen. Diverse, maßgefertigte Einbauten schaffen viel Stauraum und verleihen dem Obergeschoss zudem einen angenehm einheitlichen und exklusiven Look. Traditionelle Handwerkskunst und guter Stil bewirken eine außergewöhnlich behagliche Atmosphäre.

Ein weiteres Highlight ist die große Dachterrasse, die an zwei der Zimmer angrenzt und einen herrlichen Blick über den liebevoll angelegten Garten und Poolbereich freigibt. Uneinsehbar eingesäumt mit immergrünen Hecken haben Sie hier Ihr eigenes kleines Freizeitparadies und die Privatsphäre, die man sich wünscht.

Die große Rasenfläche, der Spielturm und der bodengleiche, eingelassene Pool mit Terrassenbereich werden Ihren Familienalltag bereichern. Aus Sicherheitsgründen wurde die Poolecke eingezäunt und eine spezielle, kindersichere Abdeckung angebracht. So können Sie die Sommermonate hier in vollen Zügen genießen. Auch bei Regen steht genussvollen Stunden im Freien mit Freunden und Familie auf der großen, überdachten Terrasse nichts entgegen.

Völlig autark von diesem Bereich bietet Ihnen diese Immobilie zusätzlich eine zweite Wohneinheit. Eine gut geschnittene, gemütliche 2,5-Zimmerwohnung mit eigenem Außenbereich und Stellplatz eröffnet Ihnen viele weitere Möglichkeiten. Lassen Sie sich von diesem beeindruckenden Gesamtpaket inspirieren und schmieden Sie neue Zukunftspläne.

Gerne zeigen wir Ihnen dieses außergewöhnliche Angebot bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.

Objektnummer: 24197014 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## Ausstattung und Details

- \* Originale Flügeltüren aus dem Jahr 1914
- \* Hohe Decken im Erdgeschoss
- \* Stuckfassade
- \* Vollholz-Eichendielen im Erdgeschoss
- \* Antiallergiker-Teppichboden im Obergeschoss
- \* Einbauküche mit Kochinsel und Granitarbeitsplatte
- \* Downlights
- \* Heizungsanlage Pellets mit Luftwärmepumpe in 2014 und 8 m<sup>2</sup> PV
- \* Trittschalldämmung im Erdgeschoss
- \* Federdeckenabhängung in der Einliegerwohnung
- \* Sicherheitshaustüren
- \* Abschließbare dreifach verglaste Fenster
- \* Außenrollläden an den Dachflächenfenstern
- \* Fußbodenheizung im Ober-und Untergeschoss
- \* Außenpool 3 x 6 Meter mit neuer Pumpe 2020, kindersichere Abdeckung und Saugroboter
- \* Mähroboter
- \* 5 PKW-Stellplätze

Objektnummer: 24197014 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich im grünen und familienfreundlichen Stadtteil Rahlstedt. Alte Villen, Einfamilienhäuser, moderne Wohnungen und die weitläufigen Grünflächen sorgen für den besonderen Charme des Stadtteils. Dieser Stadtteil hat sich etwas liebenswürdig Kleinstädtisches bewahrt und bietet gleichzeitig durch die angrenzenden Naturschutzgebiete Stellmoorer Tunneltal sowie Höltigbaum viel Natur vor der Haustür. Diese laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen oder Fahrradtouren ein.

Das Zentrum von Rahlstedt ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt und bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs, darüber hinaus verschiedene Fachärzte, Gastronomie und Dienstleister. Kindergärten und alle Schulformen sind gut und auf kurzen und sicheren Wegen zu erreichen. Das Bäderland Familienbad Rahlstedt sowie das Freibad, der RHTC Hockey- und Tennisclub und der AMTV Hamburg gestalten das Leben für Erwachsene und Kinder abwechslungsreich und interessant.

Die gute Infrastruktur ermöglicht Ihnen eine Anbindung an den ÖPNV mit einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe. Zudem bietet die Regionalbahn ab dem Bahnhof Rahlstedt eine schnelle Verbindung zum Hamburger Hauptbahnhof. Zukünftig wird die Lage auch von der S4, Haltestelle Pulverhof profitieren. Diese wird von der Immobilie in rund 5 Gehminuten erreichbar sein. In die Hamburger Innenstadt gelangen Sie dann in nur 10-12 Minuten. Mit dem PKW sind es in die City ca. 20 Minuten. Das weitere Umland und die Ostsee erschließen sich über die Autobahn A1 mit der Anschlussstelle Stapelfeld oder Barsbüttel.

Objektnummer: 24197014 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.8.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 109.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1914.  
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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 24197014 - 22149 Hamburg – Rahlstedt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katrin Ebbers

---

Hamburger Straße 25, 22926 Ahrensburg

Tel.: +49 4102 - 45 455 0

E-Mail: [ahrensburg@von-poll.com](mailto:ahrensburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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