



Sonnige 3-Zimmer ETW mit Fahrstuhl und Balkon!



22145 Hamburg

Details

Status	Aktiv	Provision	3,57 % inkl. MwSt. Käufercourtage.
externe Objnr	2184	Stellplatzanzahl	1
Objektart	Wohnung	Wohnfläche	ca. 85 m ²
Objekttyp	Eigentumswohnung	Anzahl Zimmer	3
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Schlafzimmer	2
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl Badezimmer	1
Etage	1	Balkon/Terrasse Fläche	ca. 10 m ²
Regionaler Zusatz	HH-Rahlstedt	Anzahl Balkon/Terrassen	1
Kaufpreis	445.000,00 €	Baujahr	2012



Zustand	Gepflegt	Stellplatzart	Stellplatz im Freien
Baujahr lt.	2012	Herd	E-Herd
Energieausweis		Küche	Einbauküche, offene Küche
wesentlicher Energieträger	Blockheizkraftwerk	Bad	Dusche und Wanne
Befuerung	Gas	Dist. Kindergarten (km)	0,4 km
Heizungsart	Fußbodenheizung	Dist. Grundschule (km)	0,4 km
Fahrstuhl	Personenaufzug	Dist. Realschule (km)	0,3 km
		Dist. Gymnasium (km)	0,5 km

Beschreibung

Die moderne Wohnanlage wurde 2012 energieeffizient im KfW 70-Standard (ENEV 2009) errichtet. Die Außenwände wurden als massive Kalksandsteinwände ausgeführt. Die weiße Putzfassade mit Wärmedämmverbundsystem wird durch farbige Akzentflächen aufgelockert.

Die Beheizung und die Warmwasserbereitung erfolgen über eine neue Heizzentrale, die erst 2017 eingebaut wurde. Die Wohnung verfügt über Fußbodenheizung. Eine Abluftanlage ist vorhanden.

Aus dem Fahrstuhl, der barrierefrei zu erreichen ist, gelangt man in den 1. Stock.

Durch die Eingangstür betritt man den Flur, von dem sich alle weiteren Räume erschließen.

Neben einer Abstellkammer befindet sich das moderne Badezimmer mit separater Dusche und Wanne sowie einem Waschmaschinen-Anschluss.

Die beiden Schlafräume sind in etwa gleich groß (ca. 12,5m²) und durch große doppelflügelige bodentiefe Fenster belichtet.

Vom Flur gelangt man in direkter Linie zum Wohnbereich mit einem Zugang zum sonnigen großen Balkon mit Westausrichtung. Dem Wohnbereich schließt sich direkt der offene Küchen- und Essbereich an, der ebenfalls mit bodentiefen doppelflügeligen Fensterelementen zum Süden und Westen ausgerichtet ist. Bad, Küche und Abstellraum sind mit hochwertigen Fliesen belegt, alle übrigen Räume mit Laminatboden.

Die moderne Einbauküche ist mit allen üblichen E-Geräten ausgestattet und bietet viel Schrankfläche.

Ein Kellerraum steht zur alleinigen Nutzung zur Verfügung.

Für alle Bewohner gibt es einen Gemeinschaftskeller sowie einen Fahrradkeller.

Der Außenstellplatz ist im Angebotspreis bereits enthalten.



Lage

Wohnen im Grünen mit bester Anbindung an die Hamburger City und hohem Freizeitwert. Rahlstedt ist ein Stadtteil im Bezirk Wandsbek am nordöstlichen Rand Hamburgs und grenzt an den Kreis Stormarn.

Kitas, Grundschulen und alle weiterführenden Schulen sind in der Nähe vorhanden.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Fußläufig ist der Bus zu erreichen und der Bahnhof Rahlstedt nur etwa 15 Min entfernt. Zur A1 sind es etwa 7 km.

Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe vorhanden, das Rahlstedter Einkaufszentrum ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

Genießen Sie Ihre Freizeit im nahegelegenen Naturschutzgebiet Höltigbaum oder im Stellmoorer-Tunneltal.

Ausstattung Beschreibung

Eigentumswohnung Baujahr 2012 im 1. OG

- Fahrstuhl
- 3 Zimmer
- großzügiger Wohn- Essbereich mit offener Küche
- sonniger Balkon ca. 10m² nach Westen
- Neue Heizzentrale aus dem Jahr 2017
- Ausführung aller Fenster bodentief mit Franz. Balkonen
- Alle Fenster haben Rollläden
- Einbauküche NOBILIA Lackoberfläche mit Granitarbeitsplatte
- 2 helle Schlafzimmer gleichgroß
- Badezimmer mit Dusche, Wanne und Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum.

3,57 % inkl. MwSt. Käufercourtage. Die LBS Immobilien GmbH hat mit der Verkäuferseite eine schriftliche Courtagevereinbarung in gleicher Höhe geschlossen.

Sonstige Angaben

Allgemeine Bedingungen:

Alle Angaben haben wir nach bestem Wissen gemacht. Da diese jedoch teilweise auf Informationen Dritter beruhen, kann der Makler für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Eine Weitergabe des Angebotes bedarf unserer ausdrücklichen Zustimmung. Das Objekt gilt als unbekannt, sofern nicht innerhalb von 5 Werktagen Einspruch eingelegt wird.

Finanzierung:

Bei Fragen der Finanzierung Ihrer Immobilie stehen wir Ihnen mit unseren kompetenten Partnern gern zu Verfügung.



Anfragen per E-Mail werden nur nach Nennung Ihrer vollständigen Adresse und Telefonnummer von uns bearbeitet. Wir bitten um Ihr Verständnis.

Aufgrund der Änderung zum Verbraucherschutzgesetz zur Bekämpfung unerlaubter Telefonwerbung (UWG) benötigen wir von Ihnen für unsere weitere Geschäftsbeziehung die ausdrückliche schriftliche Einwilligung für Telefonanrufe unsererseits.

Bitte bestätigen Sie uns Ihr Einverständnis, ohne diese können wir Sie leider nicht anrufen.

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unserem Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.