Kleines Reihenmittelhaus mit schönem Garten

22145 Hamburg / Rahlstedt, Reihenmittelhaus zum Kauf

Objekt ID: SF-175

Wohnfläche ca.: **73,23 m²** - Zimmer: **4**

Schulze & Filges Immobilien
Frau Bianca Schulze

kontakt@schulze-filges-immobilien.de
www.schulze-filges-immobilien.de

Tel. 040 - 414 313 75 57

Kleines Reihenmittelhaus mit schönem Garten

Objekt ID	SF-175
Objekttypen	Haus, Reihenmittelhaus
Adresse	22145 Hamburg / Rahlstedt
Wohnfläche ca.	73,23 m²
Grundstück ca.	221 m²
Nutzfläche ca.	35 m²
Zimmer	4
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1959
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Dusche, Einbauküche, Gartennutzung, Gäste-WC, Keller, Massivbauweise, Separates WC, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	6,09 % inkl. MwSt.

Schulze & Filges Immobilien
Frau Bianca Schulze
kontakt@schulze-filges-immobilien.de
www.schulze-filges-immobilien.de
Tel. 040 - 414 313 75 57

Schulze & Filges
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Das Reihenmittelhaus wurde im Jahr ca. 1959 auf einem 221 m² real geteilten Grundstück gebaut.

Das Haus überzeugt bereits auf den ersten Blick mit einer ruhigen Lage und dem großzügigen Garten. Zentraler Mittelpunkt ist der ca. 21 m² große Wohnbereich mit Zugang zur kaum einsehbaren Terrasse.

Ausstattung

Folgende wesentliche Ausstattungsmerkmale finden Sie vor:

Erdgeschoss
- Wohn-und Essbereich mit Zugang zur Terrasse/ Garten
- Küche (getrennt vom Wohnzimmer), die mit Entfernen einer Wand zum Wohnbereich hin geöffnet werden könnte
- Gäste WC
- Diele / kleiner Windfang

Obergeschoss
- ein größeres Schlafzimmer (ca.13 m²) sowie zwei weitere kleine Zimmer (je ca. 8 m²)
- helles Duschbad
- praktische Einbauschränke

Das Haus ist mit mehren Räumen voll unterkellert und bietet viel Platz für einen Hobbyraum, als Abstellfläche und das Aufstellen einer Waschmaschine.

Die Beheizung erfolgt mittels einer Ölheizung (Baujahr ca. 2003). Die Warmwasseraufbereitung geschieht im Erdgeschoss über einen Boiler und im Obergeschoss über einen Durchlauferhitzer.

Nennenswerte bereits stattgefundene Modernisierungen sind der Austausch des Daches in ca. 1996, die Sanierung des Bades im Obergeschoss ca. 2014 sowie der Einbau neuer Kunststofffenster im Obergeschoss in ca. 2019.
Unabhängig davon könnte man - je nach Ausstattungsanspruch - ggf. Modernisierungen u.a. im Bereich der Elektrik/Wände/Böden und Küche kalkulieren.

Nach Absprache könnte die Einrichtung oder Teile davon übernommen werden.

Sonstiges

Das Exposé dient Ihrer Erstinformation. Gern stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie für einen gemeinsamen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Der Makler-Vertrag mit uns (Schulze & Filges Immobilien) kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Courtage in Höhe von 6,09 % des vereinbarten Kaufpreises inkl. der

gesetzlichen Mehrwertsteuer (z.Zt. 16 %), ist mit Abschluss des Kaufvertrags verdient und fällig sowie vom Käufer zahlbar.

Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt wurden. Bei aller Sorgfalt übernehmen wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

** Sie spielen ebenfalls mit dem Gedanken, Ihre Wohnung oder Ihr Haus zu verkaufen? Wir stehen Ihnen gern für ein persönliches Kennenlerngespräch und für eine Wertermittlung zur Verfügung - sprechen Sie uns hierzu an. Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 040 - 414 313 755 **

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	11.09.2030
Baujahr lt. Energieausweis	1959
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	173,50 kWh/(m²·a)

Lage

· ruhige Anliegerstraße und beliebte Familienwohngegend
· Grundschule und Gymnasium nur wenige hundert Meter entfernt
· nur ca. 10 „Geh“-Minuten bis zum U-Bahnhof Berne, von dort 24 Minuten bis zum Hauptbahnhof
· intakte Infrastruktur; verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte, Apotheke, Drogerien, Sparkasse, Wochenmarkt usw. fußläufig erreichbar
· naturverbundene Lage: Volksdorfer Wald sowie Naturschutzgebiet Stellmoor in der Nähe laden zu ausgiebigen Spaziergängen ein
· gute Anbindung an B75 sowie an die Autobahn A1

Außenansicht

Schulze & Filges Immobilien
Frau Bianca Schulze
kontakt@schulze-filges-immobilien.de
www.schulze-filges-immobilien.de
Tel. 040 - 414 313 75 57