

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Hamburg-Rahlstedt

### Mehrgenerationenhaus



Objekt-Nr. **OM-316178**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **790.000 €**

Ansprechpartner:  
TekPek Hausverwaltung T. Pekruhl

22149 Hamburg-Rahlstedt  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1981	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	808,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	313,00 m <sup>2</sup>
Etagen	3	Sonstige Flächen	110,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	203,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung	Anzahl Einheiten	2
Modernisierung Jahr	2024		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Doppelhaushälfte mit ihrem 808m<sup>2</sup> großem Grundstück wurde im Jahre 1981 erbaut und in den vergangenen Jahren stetig modernisiert.

Die zwei separaten Wohneinheiten bieten zahlreiche Wohn-/Nutzungsmöglichkeiten, wie beispielsweise als Kombination aus Wohnen und großzügigem Home-Office, als reines Anlageobjekt oder Sie bewohnen eine Wohnung selbst und lassen die Mieteinnahmen der zweiten Wohnung in die Finanzierung einfließen.

Optimale Voraussetzungen bietet diese Doppelhaushälfte auch für ein Mehrgenerationen-Haus (Alle unter einem Dach und doch ausreichend Privatsphäre)

Der pflegeleichte, große Gartenbereich bietet ebenfalls viel Platz für Ruhe und Entspannung oder auch für die ein oder andere familiäre Outdoor-Aktivität.

Eine Tiefgarage mit zwei PKW-Stellplätzen sorgt dafür, dass auch Ihre Automobile eine sichere und trockene Unterkunft haben.

Kurz gesagt: Hier wird Ihnen viel Raum für zahlreiche Möglichkeiten geboten.

Lassen Sie sich bei einem Rundgang durch Haus und Garten von dieser facettenreichen Immobilie inspirieren ...

Wohnung Erdgeschoss:

Über den Flur erreichen die drei Wohnräume, wie auch Küche, Bad und Gäste-WC. In allen Wohnräumen wurde neuer Laminatboden verlegt. Das Wohnzimmer besticht durch die große Fensterfront mit Zugang zum geräumigen Balkon. Die weiteren beiden Wohnräume befinden sich im hinteren Teil der Wohnung und bieten den Zugang zum zweiten Balkon, mit Blick auf den Gartenbereich. Zwischen der Küche und dem Wohnzimmer beinhaltet der Grundriss einen kleinen Essbereich. In der Küche sind alle notwendigen Anschlüsse vorhanden, so dass einer individuellen Kücheneinrichtung nichts im Wege steht. Das Wannenbad, sowie das Gäste-WC sind mit hellen Fliesen ausgestattet.

Wohnung Obergeschoss:

Der Grundriss der Obergeschoss-Wohnung entspricht dem Grundriss der EG-Wohnung, erhält jedoch durch die leichten Dachschrägen einen ganz eigenen Charakter.

Kellergeschoss:

Neben der ca. 50 m<sup>2</sup> großen Tiefgarage mit elektrischem Garagentor, dem Heizungsraum stehen noch ein gemeinsamer Waschraum, sowie zwei weitere Kellerräume zur Verfügung

Garten:

Wie schon erwähnt, wurde beim Anlegen des Gartenbereichs darauf geachtet, dass die Pflege nicht zu zeitaufwendig ist, so dass die ruhigen, entspannten Stunden im Freien garantiert sind. Hier können Sie die Blumen und Pflanzenwelt genießen und aufgrund der ruhigen Lage den Klängen der Natur lauschen. Allerdings ermöglicht der großzügig angelegte Garten auch den ein oder anderen Grillabend mit Freunden.

## Ausstattung

Modernisierungen:

Buderus Gas-Heizung (2021)

erweiterte Dachbodenisolierung (2021)

Sanierung Balkon OG

Laminatbodenbeläge in den Wohnräumen

Gäste-WC in EG (2019)

Badezimmer EG u. OG aus 2009

Fenster neu Dach-/Küchenfenster EG

Fenster neu Straßenfront EG (2016)

Neue Fenster Grundstückseite (2024)

Gartenzaun erneuert (2024)

Erneuerung der Regenrinnen

Bodentreppe neu (2022)

Komplett-Renovierung EG-Whg. (2024)

Hinweis: Der Energieausweis stammt aus dem Jahr 2018/vor Durchführung der Modernisierungen/Dachbodenisolierung etc.;

ein neuer Energieausweis ist beantragt

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Gäste-WC

## Sonstiges

Impressum:

TekPek Haus- und Wohnungsverwaltung

Tekla Pekruhl

Birkenweg 3, 25337 Kölln-Reisiek

Email: tekpek@gmx.de

Gewerbeerlaubnis gem.§34cGewO wurde erteilt:

Amt Elmshorn Land Lornsenstraße, Elmshorn

USt-IDNº:DE259933325

zuständige Aufsichtsbehörde:IHK zu Kiel, Bergstraße 2 24103 Kiel

Online-Streitbeilegung gem. Artikel 14 Abs. 1 ODR-VO

Die europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung bereit, die Sie hier finden: <https://ec.europa.eu/consumers/odr>.

## Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer Wohnsiedlung in Hamburg Rahlstedt. Der Gartenbereich grenzt an eine nicht bebaubare Fläche in Alt-Rahlstedt.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie auch Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe und sind problemlos zu erreichen. Selbstverständlich besteht auch eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	200,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



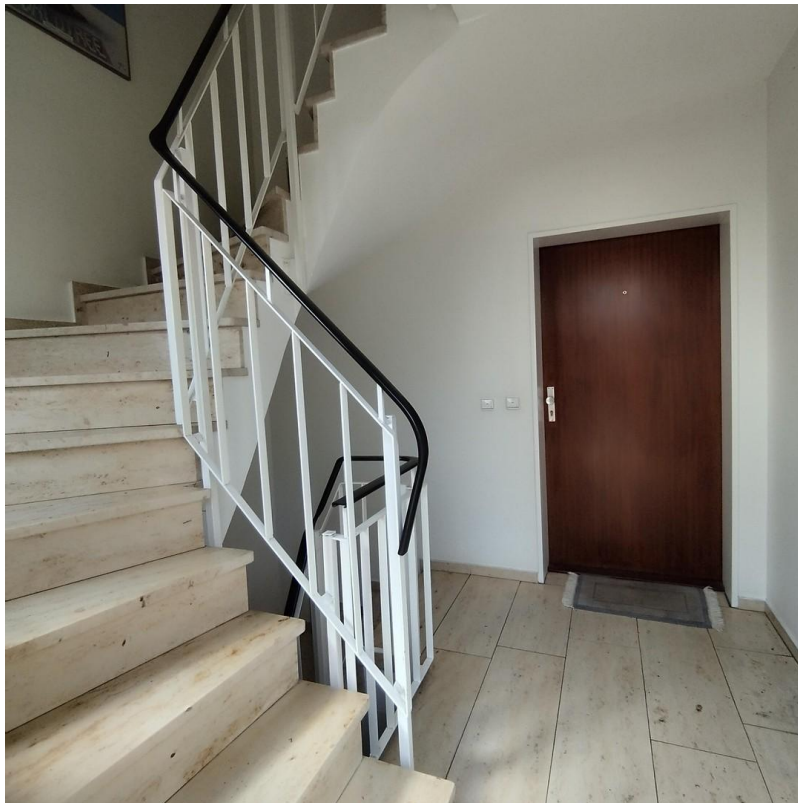
Garten



# Exposé - Galerie



Vorgarten/Eingangsbereich



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Balkon

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Küche



Flur EG



# Exposé - Galerie



Bad EG

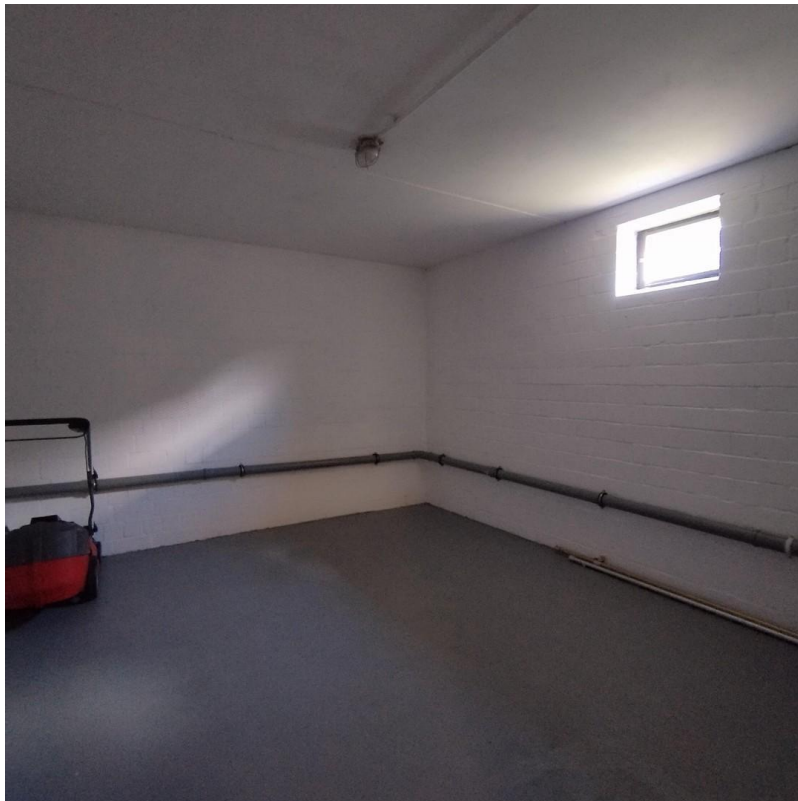


Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Heizungskeller



Kellerraum

# Exposé - Galerie



HWR



Tiefgarage



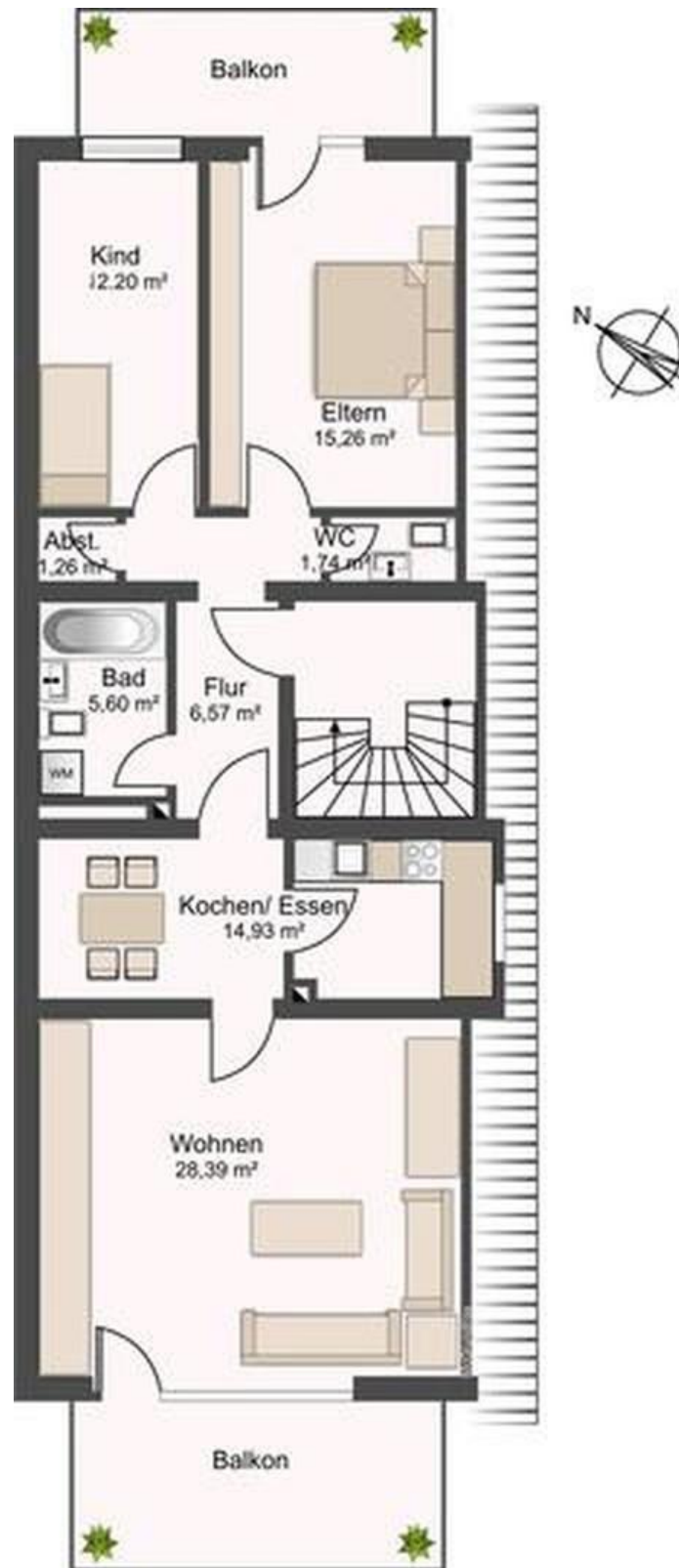
# Exposé - Galerie



Frontansicht

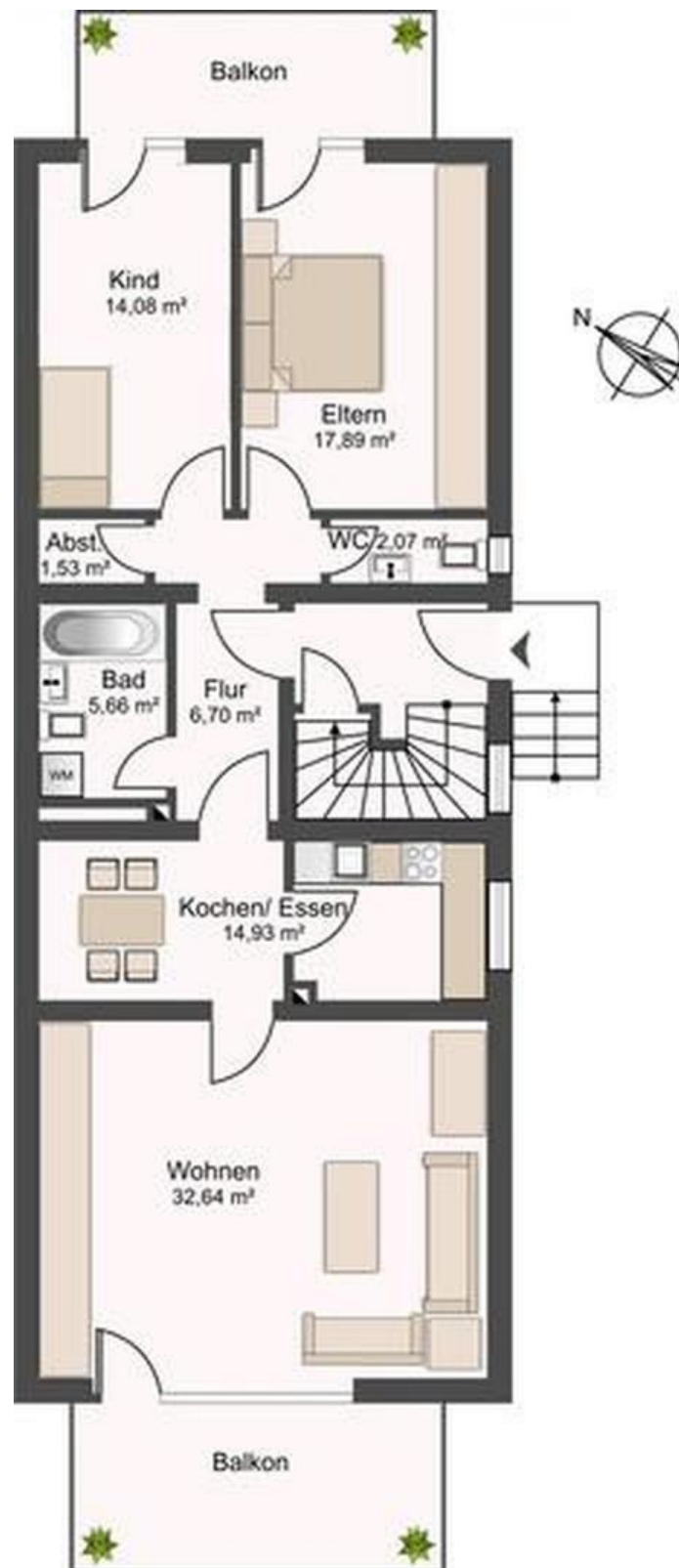


# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG