

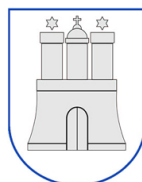
EXPOSÉ

**EINFAMILIENHAUS + NEBENGEBÄUDE
CA. 182m², 3 WOHNINH. CA. 837m²
GRUNDST. IN 22147 HAMBURG
RAHLSTEDT**

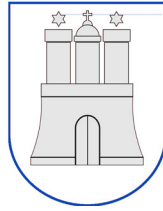
Objekt: 6441 | 22147 Hamburg



HAMBURG
MICHAEL



IMMOBILIEN
KETTLER

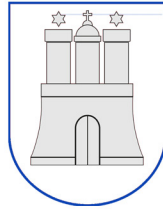


Inhalt des Exposés

- Ansprechpartner
- Objektdaten
- Ausstattung
- Objektbeschreibung
- Bilder / Impressionen
- Grundriss-Skizzen
- Lageplan
- Sonnenverlauf
- Lagebeschreibung
- Wichtige Hinweise zur Immobilienfinanzierung
- Ihre Empfehlung: bis 3000,- € Prämie
- Allgemeine Geschäftsbedingungen
- Widerrufsbelehrung
- Muster Widerrufsformular

HAMBURG

M I C H A E L



IMMOBILIEN

K E T T L E R

Herr Michael Kettler
Kettler-Immobilien
Jenaer Platz 18
23747 Dahme

Telefon: 040-66930990

Fax: 040-69638654-9

Mobil: 0152-28 722 777

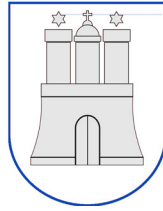
E-Mail: info@kettler-immobilien.de

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 unseren 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.

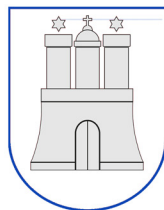
Kettler-Immobilien
Michael Kettler
Jenaer Platz 18
23747 Dahme

Tel.: 040-66930990
Mobil: 0152-28 722 777
info@kettler-immobilien.de

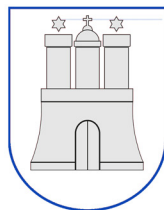


Daten

Kaufpreis	799.000,00 €
Außen-Provision	3,25% inkl. gesetzlicher MwSt.
Provisionshinweis	Verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Stellplätze	2 Freiplätze
Terrasse	Ja
Gäste WC	Ja
Dachboden	Ja
Küche	Einbauküche
Wasch/Trockenraum	Ja
Stellplatzart	Stellplatz im Freien
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Ausstattungsqualität	Normal
Bad	Fenster, Wanne, Eckdusche
Internetanschluss	DSL 100
Wohnfläche	ca. 120 m ²
Gesamtfläche	ca. 192 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 837 m ²
Wohnzimmer m²	ca. 15 m ²



Esszimmer m²	ca. 17 m ²
Zimmer 1 m²	ca. 8 m ²
Zimmer 2 m²	ca. 13 m ²
Zimmer 3 m²	ca. 12 m ²
Küche m²	ca. 11 m ²
Badezimmer m²	ca. 7 m ²
Duschbad m²	ca. 3 m ²
Windfang m²	ca. 2 m ²
Diele m²	ca. 7 m ²
Flur OG m²	ca. 7 m ²
Dachboden m²	ca. 13 m ²
Terrasse 1 m²	ca. 43 m ²
Terrasse 2 m²	ca. 12 m ²
Baujahr	1937
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	151,2 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	07.07.2031
Baujahr lt. Energieausweis	2015
wesentlicher Energieträger	Gas
ImmoNr	6441
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Verfügbar ab	November 2021
PLZ	22147



Ort	Hamburg
Dist. Kindergarten (km)	0,35 km
Dist. Grundschule (km)	0,8 km
Dist. Gymnasium (km)	0,85 km
Dist. Gesamtschule (km)	1,3 km
Dist. Autobahn (km)	6,6 km
Dist. Flughafen (km)	13,4 km
Dist. Fernbahnhof (km)	2 km
Dist. U-Bahn / S-Bahn (km)	1 km
Dist. Bus (km)	0,3 km
Dist. Zentrum (km)	15 km
Dist. Krankenhaus (km)	3,5 km
Dist. Allgm. Arzt (km)	1 km
Dist. Zahnarzt (km)	1 km
Dist. Lebensmittelgeschäft (km)	0,65 km
Dist. Bäcker (km)	1 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	1 km
Dist. Restaurant (km)	0,9 km

Weitere Links

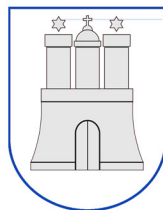
Hier gelangen Sie zum Immobilienvideo:

<https://youtu.be/JX9E0tBbaEo>

Hier gelangen Sie zum 360° Rundgang.

Tipp, die Größenverhältnisse stimmen nicht, wenn Sie in in Räumen etwas herauszoomen (Scrollrad) kommt das Größenverhältniss besser hin. An der Seite können Sie den Grundriss aktivieren und auch darüber die Kamerapositionen wählen.

<https://www.kettler-immobilien.de/virtuelle-besichtigung/WF71>



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

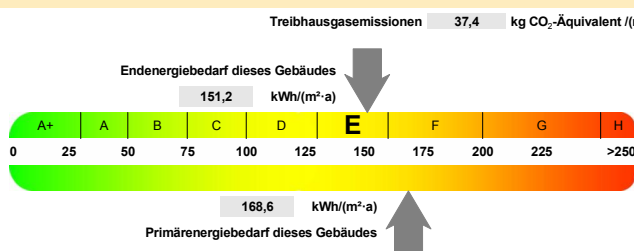
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

HH-2021-003723462

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **168,6** kWh/(m²·a) Anforderungswert **96,6** kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr}

Ist-Wert **0,84** W/(m²·K) Anforderungswert **0,56** W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

151,2 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

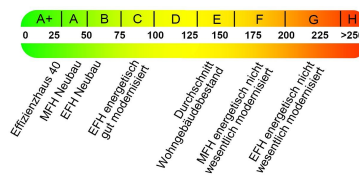
Art	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

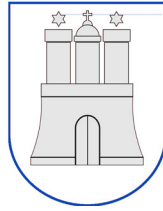
Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₀), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



Ausstattung

Haupthaus BJ 1937

Nebengebäude (Behelfsheim) 2 Wohnungen vermietet Baujahr 1950

Grundstück 837m²

Haupthaus:

- Fast alle Fenster 3 Fach verglast 2010
- EG und OG Straßenfront elektrische Rollläden
- Dachrinnen erneuert 2010
- Fassade Rauputz
- Internet DSL 100 (ca. 65Mbit gemessen am Handy)
- Heizung Vaillant ECO Compact Brennwerttechnik 2015
- Elektroinstallation 2011
- Bad und Gäste WC 2011

EG Flur ca. 7,11m²:

- Fussboden Vinyl
- Schuhschrank unter Treppe eingelassen

Windfang ca. 1,50m²:

- Fussboden Vinyl
- Wände ca. 170cm hoch gefliest
- links LED Lichtband im Fliesenschild

Duschbad ca. 3,38m²:

- Fliesen weiß + Bordüre
- WC über Eck mit Hängespülkasten
- Dusche mit Bodeneinlauf und Rainshower Duschbrause

Küche ca. 11,01m²:

- Schränke Alno und Ikea
- Induktionsherd Ikea
- Geschirrspüle Ikea
- Standkühl- Gefrierkombination Beko
- Arbeitsbereich mit 10 Steckdosen
- Wände ca. 150cm hoch gefliest

Esszimmer ca. 17,14m²:

- Fussboden Vinyl Eiche hell
- Ausgang zur Terrasse II
- Fensterbank Marmor braungrau

Wohnzimmer ca. 15,20m²

- Fussboden Vinyl Eiche hell

Keller:

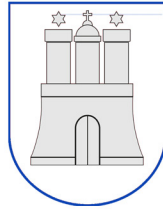
- Kellertreppe Holz mit Ausgang zur Terrasse II
- Kellerraum I mit WC und Waschbecken
- Bodenfliesen bunt gewürfelt
- Wände grau gefliest
- Zwei Gaszähler

Kellerraum II

- Elektroverteilung
- Boden beige gefliest
- Wandpaneele Kunststoff

Waschküche Vorraum

- Boden und Wände grau gefliest



- Arbeitsplatte weiß und Steckdosen

Gemeinschafts Waschküche (Mieter und Eigentümer)

- Kelleraußentür, Zugang für Mieter
- Kellerinnentür, Zugang für Eigentümer
- 3 Waschmaschinenanschlüsse
- 3 Wäschetrockneranschlüsse

Heizungsraum

- z.T. gefliest

Obergeschoss

- Holztreppe mit PVC
Industrie-Bodenbelag
- Gaubenfenster 2 Fach verglast
- Raumpartreppe Holz zum Dachgeschoss
- Strom- Sicherungsverteilung für Obergeschoss
- Flur ca. 10m²
- Zimmer I ca. 8,06m² Teppich terracotta
- Zimmer II ca. 11,80m² Teppich grau
- Zimmer III ca. 13,08m² Teppich braun, Velux Fenster, Rolladen zur Strasse

Bad ca. 6,54m²

- Boden und Wände weiß gefliest
- Badewanne
- Rolladen zur Strasse

Dachgeschoss ca. 13,09m²

- Teppichbodenbelag

- Raum I Wände Holz verkleidet
- Raum II Tapete, Fenster 2 Fach verglast

Außenbereich

Terrasse I Haus Rückseite

- Bodenbelag Rasenteppich Anthrazith

Terrasse II links am Haus

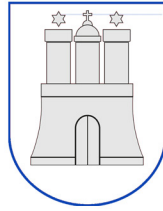
- Außenwasserhahn
- Außensteckdosen abschaltbar
- WPC Sichtschutzzaun mit Alu Tür zur Strassenseite
- Rückseite WPC Sichtschutzzaun + Seitenrollo

Garten

- Zaun zur Strasse antrazit
- PKW Zufahrt Tor Feuerverzinkt Antrieb vorgerüstet
- Pflastersteine 2016 erneuert dunkelgrau
- Eingangstreppe Fliesen grau
- Kaffeeplatz vor dem Haus mit Hackschnitzel antrazit
- 2 PKW Stellplätze
- rechts am Haus Beet mit Hackschnitzel antrazit
- Kellerabgang überdacht Zugang zur Waschküche

Haus Rückseite

- Schuppen I ursprünglich als Garage (sehr niedrig)
- Schuppen Dach 2019 erneuert



Hinterer Garten

- derzeit ungenutzt
- Terrasse
- Schuppen II Blech
- Regenwasser Tonne 500l

Nebengebäude ca. 72m²

- Baujahr ca. 1950
- Dachrinnen Zink aus 2010

- Fenster aus 2010
- Heizung Vaillant Brennwerttechnik ECOtect
- Vorder und Rückseite des Gebäudes mit 10cm gedämmt
- 2 Wohnungen vermietet
- Mieteinnahme je €360,- kalt + €90,- Nebenkostenanteil
- OG ca. 30m²
- EG ca. 32m²

Beschreibung

Sie träumen bereits von den eigenen vier Wänden? Dieses Einfamilienhaus von 1937 mit Terrasse bietet Ihnen auf ca. 120 m² und einem ca. 837 m² großen Grundstück mit Garten und Nebengebäude von ca. 72 m² die Gelegenheit einen neuen Lebensabschnitt im eigenen Heim zu beginnen. Im Nebengebäude, hinter dem Haupthaus, wohnen Festmieter in zwei Wohnungen von jeweils ca. 30 m² im Ober- und Untergeschoss.

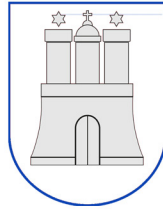
Haupthaus

Die Räumlichkeiten im Haupthaus verteilen sich über das Erdgeschoss, Keller, Obergeschoss und Dachgeschoss. Bis auf das Gaubenfenster und ein Velux Fenster im Obergeschoss sind seit 2010 alle Fenster seit 3-fach-verglast. Im Erdgeschoss und straßenseitig im Obergeschoss wurden

Fenster mit elektrischen Rollläden versehen.

Erdgeschoss

Über eine kleine, zweistufige Treppe mit grauen Fliesen gelangen Sie zur Haustür. Treten Sie ein in Ihr potentiell neues Zuhause. Ein kleiner Windfang von ca. 1,5 m² empfängt Sie und geht nahtlos in den Wohnflur über. Die Wände sind bis auf ca. 1,7 m hoch in einem ansprechend beige-ton mit Struktur gefliest. Der Windfang und auch der folgende Flurbereich ist mit passendem beigefarbenen Vinylfußboden in Holzoptik versehen. Die Diele bietet auf ca. 7 m² genug Platz für eine Garderobe und einen Kleiderschrank. Der Bereich unterhalb der Treppe befindet sich versteckt hinter der Wand und wurde raffiniert genutzt, um einen Schuhschrank zu integrieren. Von



der Diele gehen Türen zu den Räumlichkeiten Duschbad, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer und Treppenhaus ab.

Auf großzügigen 11 m² haben Sie in der Küche mit einer Rundum-Arbeitsfläche in U-Form und einem Fenster mit Blick nach draußen genug Platz, um kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern. Praktischerweise ist der Raum bis auf 1,5 m weiß gefliest. Der Fußboden ist mit Vinyl in dunkelbrauner Nussbaumoptik ausgelegt und passt somit sehr gut zum Braun der Arbeitsplatte. Die Kücheneinrichtung ist von der Marke Ikea. Es gibt zusätzliche Schränke von Alno. Die Beko-Standkühl-Gefrierkombination wurde seitlich eingepasst und bietet ausreichend Platz für Ihre Lebensmittel.

Im ca. 3,4 m² Duschbad befindet sich eine bodentiefe Eckdusche mit Rainshower-Duschkombination, sowie ein Eck-WC mit Hängespülkasten und weißem Handwaschbecken mit integriertem Unterschrank. Ein kleines Fenster sorgt für ausreichend Frischluft. Das Duschbad ist komplett weiß gefliest. Eine dekorative, graue Fliesenbordüre umrahmt den Raum innerhalb des Fliesenschildes.

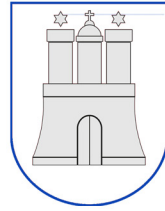
Das Wohnzimmer ist mit ca. 15 m² groß genug, um eine gemütliche Wohnlandschaft und die passende TV-Ausstattung

aufzustellen. Das Esszimmer wurde optisch, durch eine Schiebetür in der Wand, vom Wohnbereich separiert. Beide Räume sind durchgehend mit Vinylfußboden im hell-warmen Eichenton versehen. Auf ca. 17 m² ist im Essbereich genug Platz für einen großen Esstisch. Von hieraus haben Sie direkten Zugang zur 12 m² großen Terrasse in Ostlage. Diese Terrasse befindet sich auf der Rückseite des Haupthauses. Hier ist ein anthrazitfarbener Rasenteppich verlegt worden. Unter der roten Markise finden Sie hier ein sonniges Plätzchen zum Verweilen in Südlage.

Obergeschoss

Von der Diele im Erdgeschoss kommen Sie in das Treppenhaus, welches Sie in die oberen Räumlichkeiten führt. Die Holztreppe wurde mit PVC-Industriebodenbelag verkleidet. Das charmante Holzgeländer wurde, wie auch die Wände, in weiß gestrichen. Dies, sowie die beiden Fenster, lassen den Treppen- und Flurbereich hell und freundlich wirken. Vom ca. 10 m² großen Flur mit braunen Teppich, gelangen Sie in eines der drei Schlafzimmer, das Wannentbad und über eine Raumpartreppe in das Dachgeschoss. Alle Zimmer sind weiß gestrichen.

Im ersten Zimmer lässt sich auf ca. 11,8 m² ein Ehebett unter die Dachschräge platzieren. Ein Veluxfenster sorgt, neben einem



weiteren Fenster, für Tageslicht und frische Luft. Der Fußboden ist mit braunem Teppich versehen. Ein weiteres Zimmer wird zur Zeit als begehbare Kleiderschrank genutzt, könnte jedoch auch zu Ihrem Kinderzimmer werden. Neben einem Bett wäre unter der Dachschräge genug Platz zum Spielen. Das Zimmer ist mit einem heimeligen, terrakottafarbenen Teppich ausgestattet. Im dritten Zimmer wurde ebenfalls Teppich verlegt. Es ist mit ca. 13 m² angenehm groß und wartet bereits auf Ihre kuschelige Schlafzimmereinrichtung.

Das Wannenbad von ca. 6,5 m², mit Tageslichtfenster und Rollläden zur Straßenseite, ist weiß gefliest. Die Fliesen enden mit einer dekorativen, grau abgesetzten Fliesenbordüre auf einer -Wandhöhe. Die Badewanne wurde passend unter die Dachschräge gesetzt. Auf einem Absatz ist genug Stellfläche für Ihren Lieblingsbadeschaum. Das weiße Handwaschbecken, sowie das weiße Stand-WC mit Hängespülkasten integrieren sich gut in den hell-gefliesten Sanitärbereich.

Dachgeschoss

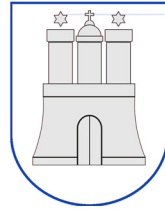
Eine Raumpartreppe mit vorgeformten Stufen aus hellem Holz führt Sie in das Dachgeschoss. Das Dachgeschoss umfasst ca. 13 m² und befindet sich komplett unter Dachschrägen. In der Mitte gibt es einen Durchgang der den vorderen und

hinteren Bereich in zwei Nutzflächen teilt. Im gesamten Dachgeschoss wurde Teppichboden verlegt. Im ersten Raum ist die Wand mit Holz verkleidet und weiß gestrichen. Ein Dachfenster sorgt für Tageslicht. Der zweite Raum ist ähnlich geschnitten. Hier sind die Wände weiß tapeziert. Das kleine Fenster in der Front ist zweifach verglast.

Keller

Eine Holzterrasse mit an der Wand montierten Holzhandlauf führt Sie in den ersten Kellerraum. Die Wände wurden teilweise grau-meliert gefliest. Hier sind farbenfrohe Fliesen in einem orange-apricot-grauen Mosaikmuster verlegt. Ein Stand-WC mit Hängespülkasten, ein Handwaschbecken, sowie ein Heizkörper und ein Souterrainfenster sind eingebaut. Die beiden Gaszähler befinden sich in diesem Raum. Sie haben hier genug Platz, um sich Stauraum für beispielsweise Gartenmöbel einzurichten, denn von diesem Keller gelangen Sie zur zweiten Terrasse.

Die grau gepflasterte Terrasse lädt mit z.B. Lounge-Möbeln und großem Sonnenschirm zu geselligen Grillabenden ein. Ein WPC-Sichtschutzzaun, jeweils zu den beiden Seiten und ein zusätzliches Seitenrollo als Zugang zum hinteren Bereich des Grundstücks, sowie Nachbarswand und ein ergänzender Holzschutzzaun zur Front-



seite, bieten die nötige Privatsphäre. Zur Straßenseite gelangen sie einfach durch eine Alu-Tür. Vom ersten Keller kommen Sie über einen Durchgang in einen weiteren Keller. Dieser mögliche Haushalts- oder Heimwerkerraum ist in beige gefliest. Wände und Decke sind mit cremefarbenen Paneelen verkleidet. Durch das Souterrainfenster kann gelüftet werden. Ein Stück Wand wurde etwas zurückgesetzt und es wurden Regalbretter eingelassen. Oberhalb sind ein paar lichtdurchlässige Glasbausteine eingebaut. Die Elektroverteilung befindet sich in diesem Kellerraum. Über einen grau-meliert gefliesten Vorraum mit praktischer Arbeitsplatte gelangen Sie in die Gemeinschaftswaschküche. Diese wird ebenfalls von den Mietern aus dem Nebengebäude genutzt. Die beiden Festmieter gelangen über eine Außentür und eine Betontreppe von der Seitenfront des Haupthauses in die Waschküche. Es befinden sich drei Waschmaschinen- und drei Wäschetrockneranschlüsse im Waschraum, so dass es für niemanden zu Wartezeiten kommen muss. Im Keller befindet sich separater Heizungsraum mit einer Gasheizung für das Haupthaus.

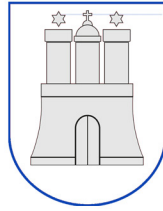
Nebengebäude

Vor dem Eingang des sonnig-gelben Hinterhauses sind Waschbetonplatten verlegt und eine Kiesumrandung ist dekorativ um

den Eingangsbereich gezogen. Ein paar Blumen recken sich Ihnen zu einem "Willkommen" entgegen. 1950 errichtet, wohnen heute zwei Festmieter in zwei Wohnungen in diesem Nebengebäude. Vor der Eingangstür stehen sie regengeschützt unter einem Plexiglasdach. Der Flur ist komplett mit dunkelgrau-weißen Fliesen ausgestattet. Ebenerdig geht es zur ersten Wohnung im Erdgeschoss. Drei Steinstufen und eine schwarz lackierte Holztreppe mit PVC-Industriebodenbelag und Holzhandlauf an der Wand führt Sie zur zweiten Wohnung in das Obergeschoss.

Erdgeschoss

Sie gelangen durch die Wohnungstür direkt in den Wohnbereich der ca. 32 m² Wohnung. Der Wohnbereich ist in einem angenehmen Terrakottaton gefliest. Raumbereiche, wie Wohnen und Schlafen, lassen sich optisch sehr gut durch die hervortretenden Wandelemente trennen. Die separate Küche ist in einem warmen Terrakottaton gefliest. Verschiedene Elemente wurden zu einer Küchenfront zusammengesetzt. Die Rückwand der Arbeitsfläche ist in weiß gefliest und bietet einen guten, praktischen Spritzschutz. Zwei Fenster bringen freundliches Tageslicht herein. Das innenliegende Duschbad ist an den Wänden neutral in weiß gefliest. Die hellgrauen Bodenfliesen setzen sich ein wenig farblich ab. Ein Gas-



Brennwertgerät der Firma Vaillant versorgt das Objekt mit Wärme. Die Duschtasse ist seitlich in den Raum eingelassen. Neben dem kleinen Handwaschbecken ist ein platzsparender Handtuchrockner angebaut. Das Stand-WC mit Spülkasten vervollständigt den sanitären Bereich.

Obergeschoss

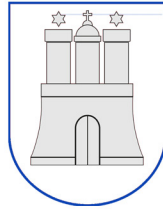
Im Obergeschoss empfängt Sie eine ca. 30 m² Wohnung mit Küche und innenliegenden Duschbad. Im kombinierten Wohn- und Schlafbereich ist Teppich verlegt. Durch die beiden nebeneinanderliegenden Fenster wirkt der Raum angenehm hell. Die Dachschrägen lassen es gemütlich wirken und bieten sich zur raffinierten Raumgestaltung an. Die im Terrakottaton geflieste Küche ist durch eine Tür zum Wohn-Schlafbereich getrennt. Eine integrierte Küchenzeile mit Fliesenschild, Schrankelementen und 4-Platten-Herd wurde seitlich eingebaut. Ein platzsparender, schmaler Heizkörper befindet sich an der Wand. Das Dachschrägen-Fenster mit Schiebeverdarkung sorgt für angenehmes Tageslicht. Der Küchenbereich dient als Durchgang zum Duschbad. In der Nasszelle befindet sich eine Duschtasse mit Duscharmatur, kleinem Handwaschbecken mit Ablage und WC.

Außenbereich

Sparen Sie sich die Parkplatzsuche, denn

Sie können mit zwei PKWs direkt auf dem Grundstück parken. Die Zufahrt, sowie der Weg zum und um das Haus ist seit 2016 mit dunkelgrauen Pflastersteinen versehen. Der Rest ist Rasenfläche. Neben dem Eingangsbereich vor dem Haus wurde ein Plätzchen für eine Kaffeepause hergerichtet. Anthrazitfarbene Hackschnitzel zieren pflegeleicht und optisch ansprechend den Untergrund. Über die gepflasterte Zuwegung kommen Sie, vorbei am überdachten Kellerzugang und der hinteren Terrasse des Haupthauses, zum Nebengebäude und den rückseitigen Garten. Zwischen dem Haupt- und dem Nebengebäude wurde einst eine Garage errichtet, die heute als Schuppen genutzt wird. Das Schuppen-dach wurde erst 2019 erneuert. Im Garten hinter dem Nebengebäude gibt es viele Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Carré aus Waschbetonplatten bietet sich bereits als Grillplatz an. Vielleicht steht auf der Rasenfläche bald eine Schaukel oder auch ein Fußballtor für Ihre Kinder? Oder denken Sie lieber an ein Hochbeet für Ihren eigenen Gemüseanbau? Wie wäre es mit einer Beach Area im eigenen Garten mit einem Swimmingpool und gekühlten Drinks? Im Gartenschuppen bringen Sie alle nötigen Dinge, wie Rasenmäher, Sonnenschirm, Bollerwagen etc. unter.

Fazit



Hier haben Sie ein solides Eigenheim mit einer Wohnfläche von ca. 120 m² gefunden, das Ihnen und Ihrer Familie genug Platz für gemeinsame Stunden, aber auch kleine Rückzugsbereiche bietet. Beson-

ders hervorzuheben ist der große Garten. Die derzeitige Rasenfläche wartet bereits auf Ihre kreativen Gestaltungsideen. Die beiden Festmieter im Hinterhaus sind eine gute Finanzierungsgrundlage.

Sonstiges

Unser Service für Eigentümer: Wir ermitteln für Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie, zeigen Ihnen unsere hochwertige Präsentation und Verkaufsstrategie und stehen Ihnen und dem Käufer noch nach dem erfolgreichen Verkauf weiter zur Seite. Sprechen Sie uns gerne an und vereinbaren Sie einen Beratungstermin bei Ihnen zu Hause oder in unserem Büro.

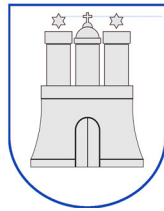
Weitere Bilder und Objekte finden Sie auf unserer Homepage www.Kettler-Immobilien.de

Ihr HAMBURG IMMOBILIEN Team.

Das Angebot ist nach Angaben des Verkäufers erstellt, freibleibend und unverbindlich. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

KETTLER

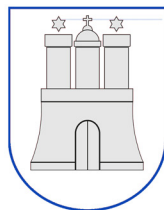
Impressionen



Vordergarten/Strasse

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

KETTLER



Cafe Plätzchen

Kettler-Immobilien
Michael Kettler
Jenaer Platz 18
23747 Dahme

Tel.: 040-66930990
Mobil: 0152-28 722 777
info@kettler-immobilien.de

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

KETTLER



Cafe Plätzchen

Kettler-Immobilien
Michael Kettler
Jenaer Platz 18
23747 Dahme

Tel.: 040-66930990
Mobil: 0152-28 722 777
info@kettler-immobilien.de

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

KETTLER



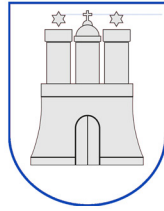
Haustür

Kettler-Immobilien
Michael Kettler
Jenaer Platz 18
23747 Dahme

Tel.: 040-66930990
Mobil: 0152-28 722 777
info@kettler-immobilien.de

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

KETTLER



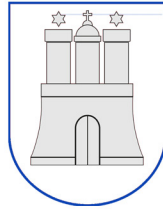
Seiten-Terrassenzugang

Kettler-Immobilien
Michael Kettler
Jenaer Platz 18
23747 Dahme

Tel.: 040-66930990
Mobil: 0152-28 722 777
info@kettler-immobilien.de

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

KETTLER



HAMBURG
MICHAEL

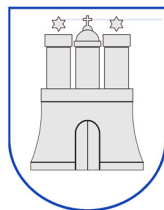


IMMOBILIEN
KETTLER

Seiten-Terrasse

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

KETTLER



Seiten-Terrasse

Kettler-Immobilien
Michael Kettler
Jenaer Platz 18
23747 Dahme

Tel.: 040-66930990
Mobil: 0152-28 722 777
info@kettler-immobilien.de

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

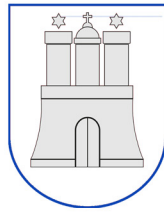
KETTLER



Seiten-Terrasse

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

KETTLER



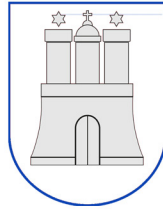
Kellerzugang Waschküche

Kettler-Immobilien
Michael Kettler
Jenaer Platz 18
23747 Dahme

Tel.: 040-66930990
Mobil: 0152-28 722 777
info@kettler-immobilien.de

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

KETTLER



Hackschnitzel

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

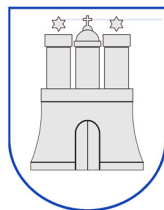
KETTLER



Bepflanzung

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

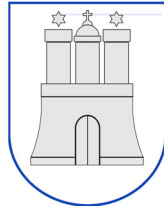
KETTLER



Zugang Hinterhaus

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

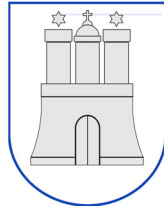
KETTLER



Müllboxen

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

KETTLER



Hintere Terrasse

Kettler-Immobilien
Michael Kettler
Jenaer Platz 18
23747 Dahme

Tel.: 040-66930990
Mobil: 0152-28 722 777
info@kettler-immobilien.de

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

KETTLER



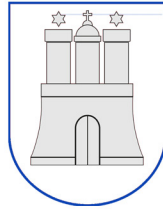
Zugang Hinterhaus

Kettler-Immobilien
Michael Kettler
Jenaer Platz 18
23747 Dahme

Tel.: 040-66930990
Mobil: 0152-28 722 777
info@kettler-immobilien.de

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

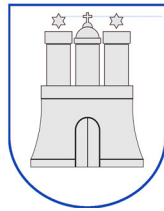
KETTLER



Zugang Hinterhaus

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

KETTLER



Rückansicht

Kettler-Immobilien
Michael Kettler
Jenaer Platz 18
23747 Dahme

Tel.: 040-66930990
Mobil: 0152-28 722 777
info@kettler-immobilien.de

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

KETTLER



Garten

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

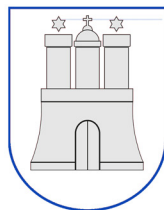
KETTLER



Garten

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

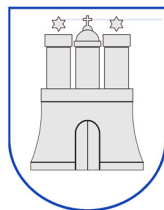
KETTLER



Rückansicht aus Garten

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

KETTLER



Windfang

Kettler-Immobilien
Michael Kettler
Jenaer Platz 18
23747 Dahme

Tel.: 040-66930990
Mobil: 0152-28 722 777
info@kettler-immobilien.de

HAMBURG

M I C H A E L



IMMOBILIEN

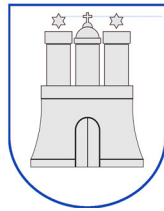
K E T T L E R



Diele EG

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

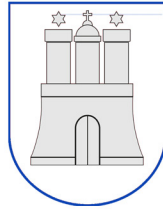
KETTLER



Duschbad EG

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

KETTLER



Dusche EG

Kettler-Immobilien
Michael Kettler
Jenaer Platz 18
23747 Dahme

Tel.: 040-66930990
Mobil: 0152-28 722 777
info@kettler-immobilien.de

HAMBURG

M I C H A E L



IMMOBILIEN

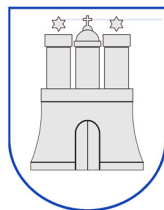
K E T T L E R



Küche

HAMBURG

M I C H A E L



IMMOBILIEN

K E T T L E R



Küche

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

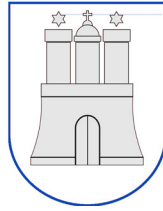
KETTLER



Esszimmer

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

KETTLER



**Freuen Sie sich auf
Ihre Besichtigung!**

**Sie erhalten unser
Meisterstück, ein
exklusives Exposé,
als Hochglanz-
magazin mit vielen
Informationen.**

Unser Meisterstück

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

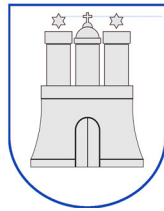
KETTLER



Esszimmer

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

KETTLER



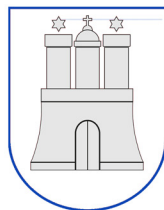
Wohnzimmer

Kettler-Immobilien
Michael Kettler
Jenaer Platz 18
23747 Dahme

Tel.: 040-66930990
Mobil: 0152-28 722 777
info@kettler-immobilien.de

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

KETTLER



HAMBURG MICHAEL IMMOBILIEN KETTLER

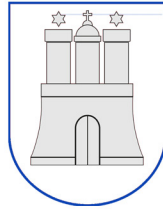
Treppenhaus

Kettler-Immobilien
Michael Kettler
Jenaer Platz 18
23747 Dahme

Tel.: 040-66930990
Mobil: 0152-28 722 777
info@kettler-immobilien.de

HAMBURG


MICHAEL



IMMOBILIEN

KETTLER



HAMBURG  IMMOBILIEN
MICHAEL KETTLER

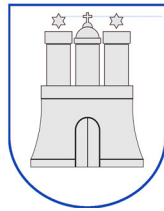
Treppenhaus

Kettler-Immobilien
Michael Kettler
Jenaer Platz 18
23747 Dahme

Tel.: 040-66930990
Mobil: 0152-28 722 777
info@kettler-immobilien.de

HAMBURG

M I C H A E L



IMMOBILIEN

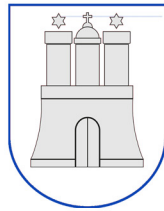
K E T T L E R



Diele OG

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

KETTLER



Bad OG

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

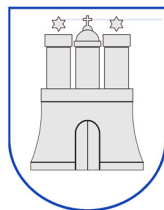
KETTLER



Bad OG

HAMBURG

M I C H A E L



IMMOBILIEN

K E T T L E R



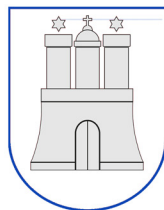
Bad OG

Kettler-Immobilien
Michael Kettler
Jenaer Platz 18
23747 Dahme

Tel.: 040-66930990
Mobil: 0152-28 722 777
info@kettler-immobilien.de

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

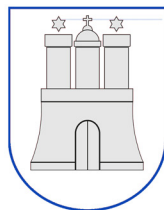
KETTLER



Zimmer 1 OG

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

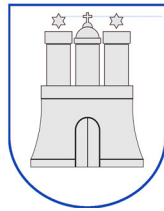
KETTLER



Zimmer 2 OG

HAMBURG

M I C H A E L



IMMOBILIEN

K E T T L E R



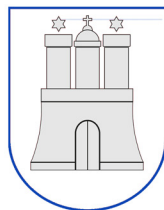
Zimmer 3 OG

Kettler-Immobilien
Michael Kettler
Jenaer Platz 18
23747 Dahme

Tel.: 040-66930990
Mobil: 0152-28 722 777
info@kettler-immobilien.de

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

KETTLER



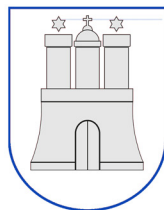
Dachgeschoss

Kettler-Immobilien
Michael Kettler
Jenaer Platz 18
23747 Dahme

Tel.: 040-66930990
Mobil: 0152-28 722 777
info@kettler-immobilien.de

HAMBURG

M I C H A E L



IMMOBILIEN

K E T T L E R



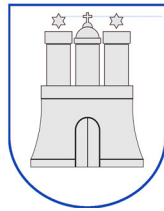
Dachgeschoss

Kettler-Immobilien
Michael Kettler
Jenaer Platz 18
23747 Dahme

Tel.: 040-66930990
Mobil: 0152-28 722 777
info@kettler-immobilien.de

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

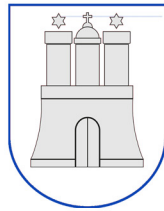
KETTLER



Dachgeschoss

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

KETTLER



Keller 2

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

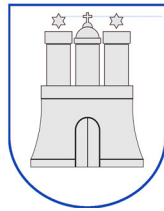
KETTLER



Keller 2

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

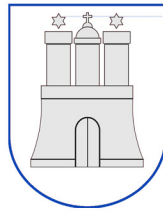
KETTLER



Wasch-Vorraum

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

KETTLER



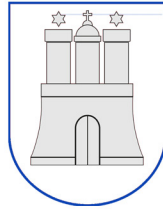
Waschraum

Kettler-Immobilien
Michael Kettler
Jenaer Platz 18
23747 Dahme

Tel.: 040-66930990
Mobil: 0152-28 722 777
info@kettler-immobilien.de

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

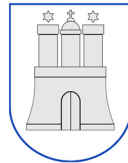
KETTLER



**Kostenfreie Bewertung
und
Vermarktungskonzepte
für Ihre Immobilie
040 - 66930990**

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

KETTLER

www.Kettler-Immobilien.de

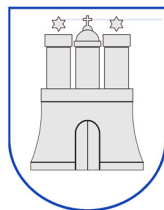
Kostenfreie Immobilienbewertung

Kettler-Immobilien
Michael Kettler
Jenaer Platz 18
23747 Dahme

Tel.: 040-66930990
Mobil: 0152-28 722 777
info@kettler-immobilien.de

HAMBURG

M I C H A E L



IMMOBILIEN

K E T T L E R



Wohnung Hinterhaus EG

Kettler-Immobilien
Michael Kettler
Jenaer Platz 18
23747 Dahme

Tel.: 040-66930990
Mobil: 0152-28 722 777
info@kettler-immobilien.de

HAMBURG

M I C H A E L



IMMOBILIEN

K E T T L E R



Wohnung Hinterhaus EG

HAMBURG

M I C H A E L



IMMOBILIEN

K E T T L E R



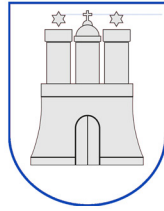
Wohnung Hinterhaus EG

Kettler-Immobilien
Michael Kettler
Jenaer Platz 18
23747 Dahme

Tel.: 040-66930990
Mobil: 0152-28 722 777
info@kettler-immobilien.de

HAMBURG

M I C H A E L



IMMOBILIEN

K E T T L E R



Wohnung Hinterhaus EG

Kettler-Immobilien
Michael Kettler
Jenaer Platz 18
23747 Dahme

Tel.: 040-66930990
Mobil: 0152-28 722 777
info@kettler-immobilien.de

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

KETTLER



Wohnung Hinterhaus EG

HAMBURG

M I C H A E L



IMMOBILIEN

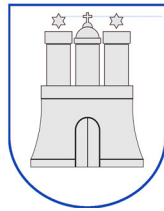
K E T T L E R



Wohnung Hinterhaus EG

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

KETTLER



Wohnung Hinterhaus EG

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

KETTLER



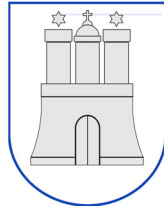
Wohnung Hinterhaus EG

Kettler-Immobilien
Michael Kettler
Jenaer Platz 18
23747 Dahme

Tel.: 040-66930990
Mobil: 0152-28 722 777
info@kettler-immobilien.de

HAMBURG

M I C H A E L



IMMOBILIEN

K E T T L E R



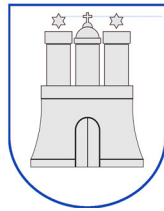
Wohnung Hinterhaus EG

Kettler-Immobilien
Michael Kettler
Jenaer Platz 18
23747 Dahme

Tel.: 040-66930990
Mobil: 0152-28 722 777
info@kettler-immobilien.de

HAMBURG

M I C H A E L



IMMOBILIEN

K E T T L E R



Wohnung Hinterhaus EG

HAMBURG

M I C H A E L



IMMOBILIEN

K E T T L E R



Wohnung Hinterhaus EG

HAMBURG

M I C H A E L



IMMOBILIEN

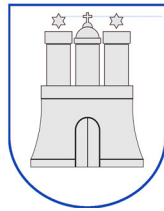
K E T T L E R



Wohnung Hinterhaus EG

HAMBURG

M I C H A E L



IMMOBILIEN

K E T T L E R



Wohnung Hinterhaus EG

HAMBURG

M I C H A E L



IMMOBILIEN

K E T T L E R



Kundenfoto

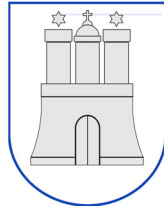
Wohnung Hinterhaus EG

Kettler-Immobilien
Michael Kettler
Jenaer Platz 18
23747 Dahme

Tel.: 040-66930990
Mobil: 0152-28 722 777
info@kettler-immobilien.de

HAMBURG

M I C H A E L



IMMOBILIEN

K E T T L E R



Kundenfoto

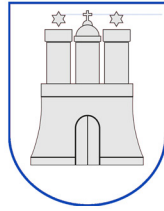
Wohnung Hinterhaus OG

Kettler-Immobilien
Michael Kettler
Jenaer Platz 18
23747 Dahme

Tel.: 040-66930990
Mobil: 0152-28 722 777
info@kettler-immobilien.de

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

KETTLER



Kundenfoto

Wohnung Hinterhaus OG

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

KETTLER



Wohnung Hinterhaus OG

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

KETTLER



Kundenfoto

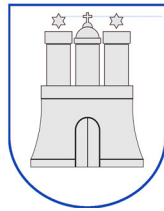
Wohnung Hinterhaus OG

Kettler-Immobilien
Michael Kettler
Jenaer Platz 18
23747 Dahme

Tel.: 040-66930990
Mobil: 0152-28 722 777
info@kettler-immobilien.de

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

KETTLER



Wohnung Hinterhaus OG

HAMBURG

M I C H A E L



IMMOBILIEN

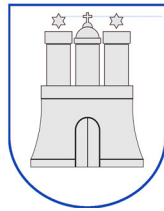
K E T T L E R



Wohnung Hinterhaus OG

HAMBURG

M I C H A E L



IMMOBILIEN

K E T T L E R



Wohnung Hinterhaus OG

HAMBURG

M I C H A E L



IMMOBILIEN

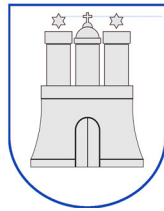
K E T T L E R



Wohnung Hinterhaus OG

HAMBURG

M I C H A E L



IMMOBILIEN

K E T T L E R



Wohnung Hinterhaus OG

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

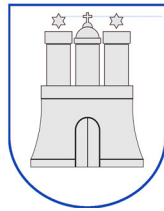
KETTLER



Wohnung Hinterhaus OG

HAMBURG

M I C H A E L



IMMOBILIEN

K E T T L E R



Wohnung Hinterhaus OG

HAMBURG

M I C H A E L



IMMOBILIEN

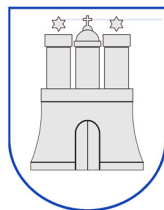
K E T T L E R



Wohnung Hinterhaus OG

HAMBURG

MICHAEL



IMMOBILIEN

KETTLER



Qualitätsmakler

Hamburg Immobilien
Michael Kettler

Zertifikat gültig bis:

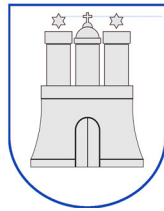
20.08.2023

F192AFCA-4FF1-4E3C-9458-CE1E5B78DE71

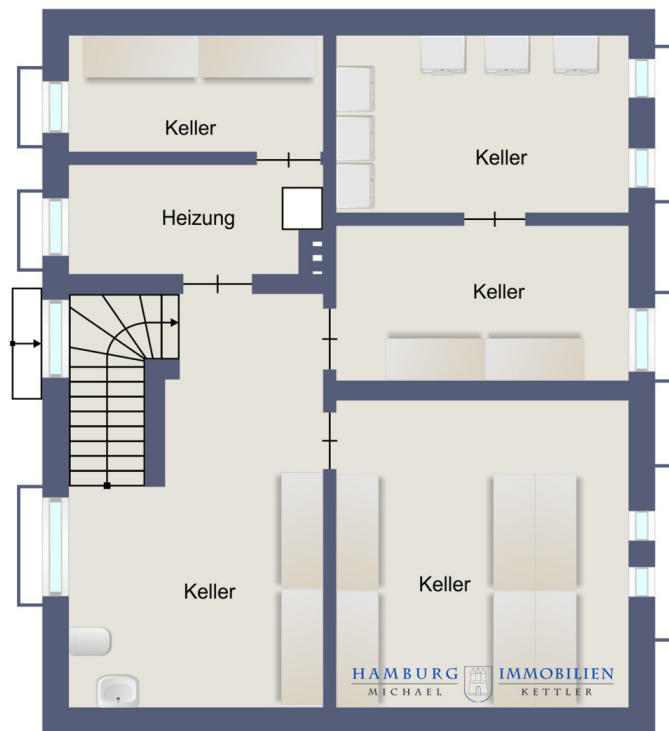


Grundriss Skizze EG6433_EG



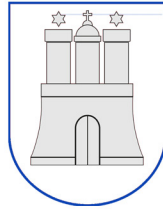


Grundriss Skizze KG



HAMBURG

M I C H A E L

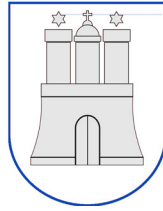


IMMOBILIEN

K E T T L E R

Grundriss Skizze OG





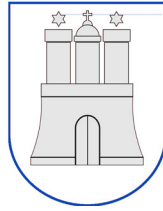
Lageplan





Sonnenverlauf





Lage der Immobilie

Hamburg-Rahlstedt gehört zu den größten Stadtteilen Hamburgs und liegt im Bezirk Wandsbek im Hamburger Osten. Rahlstedt hat sich schrittweise zum einwohnerreichsten Hamburger Stadtteil entwickelt. Unter anderem zeichnet sich dieser Bezirk durch seinen hohen Bestand an Jugendstil- und Gründerzeitvillen aus, welche zum Teil denkmalgeschützt sind. (<https://www.hamburg.de/rahlstedt/>)

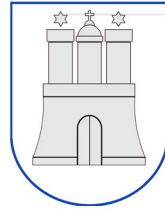
Das attraktive, neu gestaltete Zentrum mit dem Rahlstedter Einkaufszentrum mit diversen Fachgeschäften, Restaurants und Bars, Ärzten, Apotheken ist rund um den Bahnhof Rahlstedt gelegen. (<https://www.rahlstedt-center.com/>) Durch den ausschließlich aus Fußgängerzonen bestehenden Ortskern weist Rahlstedt fast den Charakter einer charmanten Kleinstadt auf. Bummeln Sie durch die vielen Geschäfte, genießen Sie einen Kaffee in einem der Eiscafés und beobachten Sie dabei das bunte Treiben dieses lebendigen Stadtteils.

Erledigen Sie Ihre Einkäufe auf dem beliebten und gut sortierten Wochenmarkt, welcher mittwochs und sonnabends hier statt findet. Hier finden Sie ein breit gefächertes Angebot an Fleisch, Fisch und Obst- und Gemüse aus der Region, teilwei-

se auch aus biologischer Herkunft, sowie viele kleine Stände, mit dessen Betreibern man schnell ins Gespräch kommt, da hier eine vertraute, nahezu familiäre Atmosphäre herrscht. (<https://www.wochenmarkt-rahlstedt.de/>)

Zudem verfügt Rahlstedt über ein eigenes Ortsamt und eine große Bücherhalle, die bei Kindern und Erwachsenen gleichermaßen beliebt ist. (<https://www.buecherhallen.de/rahlstedt.html>) Diverse Sportvereine, wie zum Beispiel der Rahlstedter Hockey- und Tennisclub RHTC (<http://rhtc.de/>) oder der AMTV (<https://www.amtv.de/>) mit großem Sportkursangebot und Fitnesscenter, das Fitnessstudio Juka Dojo mit großem Kursangebot und Sauna (<https://www.fitness-rahlstedt.de/>), das Freibad Rahlstedt sowie eine große, 2018 neu gestaltete, Schwimmhalle sorgen für abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. (<https://www.baederland.de/bad-rahlstedt.html>).

Das nahe Naturschutzgebiet Höltigbaum/Tunneltal sowie die Waldgebiete Wehlbrook und Hegenwald bieten Ihnen Ruhe und Erholung und laden zu Spaziergängen oder zur Fahrradtour in grüner Umgebung ein. Rahlstedt grenzt an die Hamburger Wald-dörfer. So sind auch benachbarte Stadtteile

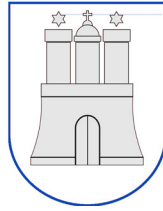


wie z. B. Volksdorf mit dem Rad schnell erreicht. Rund um die Altrahlstedter Kirche (<https://www.kirche-alt-rahlstedt.de/>), welche zu den ältesten Kirchengebäuden Norddeutschlands zählt, liegt der kleine Liliencronpark mit Bauspielplatz und schönen Spazierwegen entlang an Pferdekoppeln. Durch Rahlstedt fließt die Wandse mit ihren Nebenflüssen (u.a. Rahlau, Stellau etc.) Diese wird hinter Wandsbek zur Eilbek und fließt bis in die Hamburger Innenstadt, wo sie in die Alster mündet. Die ca. 13 km lange Strecke wird gern von Fahrradfahrern genutzt, da diese komplett in die Natur eingebettet ist und Sport mit dem attraktiven Ziel der Hamburger Innenstadt verbindet.

Diverse Restaurants sorgen für kulinarische Abwechslung. Beispielsweise haben sich mehrere asiatische Restaurants mit mongolischem Live-Cooking etabliert. (<https://www.mr-wu-hh.de/>) (<http://www.budai-restaurant.de/>) Das Café Olé (<http://www.cafeole-hamburg.de/>) oder das Cafè del Sol (<https://www.cafedelsol.de/>) sind beliebte Restaurants, welche auch gern von Familien besucht werden. Hier trifft man sich am Wochenende zum gemeinsamen Brunchen mit Familie und Freunden. Auch Genießer der italienischen, griechischen, indischen oder kroatischen Küche kommen in mehreren schon jahrzehntelang hier ansässigen Restaurants

auf Ihre Kosten. Hervorragend regional speisen Sie im Hotel/Restaurant Eggers, welches seit vielen Jahren einen exzellenten Ruf nicht nur in kulinarischer Hinsicht genießt und 2018 mit neuem Restaurant modernisiert wurde. Hier nächtigen Ihre Gäste stilvoll in der Nähe, auch wird dieses Hotel für größere Feierlichkeiten oder Tagungen/Seminare gern gebucht. (<https://www.hotel-eggers.de/>)

Auch alle Schulformen sowie zahlreiche Kindergärten sind in der näheren Umgebung vorhanden. Rahlstedt verfügt über ein großes Angebot an diversen, verschiedenen Schulformen, so gibt es hier beispielsweise 12 staatliche Grundschulen. Auch die christliche Privat-Grundschule „August-Hermann-Franke“ (<https://ahfs.de/farmsen/>) im benachbarten Farmsen ist in ca. 5 Autominuten schnell erreicht. Ebenso die Grund- und weiterführende Waldorfschule „Rudolf Steiner“ (<http://www.waldorfschule-wandsbek.de/>), welche überregional bekannt ist. Auch mehrere Gymnasien sind hier vorhanden. Das Gymnasium Rahlstedt in der Scharbeutzer Straße (<https://www.gymnasium-rahlstedt.de/>), das Oldenfelder Gymnasium in der Birrenkovenallee (<https://gymnasium-oldenfelde.hamburg.de/>) sowie die nahegelegenen Gymnasien Meiendorf am Schierenberg und das Gymnasium Farm-

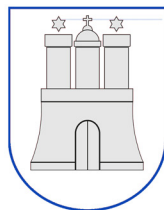


sen in der Swebenhöhe bieten Auswahlmöglichkeiten. Alternativ stehen vier Stadtteilschulen, wie z. B. die Gylia-Trebitsch-Schule (<http://www.gyula-trebitsch-schule-tonndorf.de/>) in näherer Umgebung zur Verfügung.

Rahlstedt besticht nicht nur durch sein abwechslungsreiches Bebauungsbild, seine hervorragenden Einkaufsmöglichkeiten und seinen hohen Freizeitwert durch die grüne Umgebung, auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Fernautobahnen ist erwähnenswert. Vom Rahlstedter Bahnhof erreichen Sie den Hamburger Hauptbahnhof mit der R 10 in nur 16 Minuten. Zudem ist Rahlstedt durch das Busnetz sehr gut erschlossen. In wenigen Stationen erreichen Sie z. B. den U-Bahnhof Farmsen. Von hier aus bringt

Sie die U-Bahnlinie 1 ebenfalls in die Innenstadt, danach über Winterhude nach Eppendorf bis nach Langenhorn. In der anderen Richtung geht es über Volksdorf bis nach Großhansdorf. Mit dem Auto erreichen Sie die Hamburger Innenstadt in ca. 25 Minuten. Die Autobahn A 1 Richtung Ostsee ist in ca. 5 Autominuten erreicht. Das Ostseebad Timmendorfer Strand oder Scharbeutz stellen beliebte, ca. 40 Minuten entfernte Ausflugsziele dar, die Hansestadt Lübeck mit seinen ca. 30 Minuten Entfernung ebenso. Auch die Anbindung an die A 24 Richtung Berlin ist mit ca. 8 Minuten Fahrzeit optimal. Der Hamburger Flughafen ist in ca. 20 Minuten zu erreichen.

Hamburg-Rahlstedt – Kleinstadtidylle mit vielfältigem Einkaufs- und Freizeitangebot in naturnaher Umgebung...



Finanzierungsbeispiel (unverbindlich)

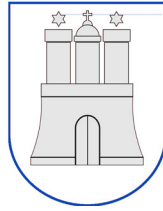
Datum der Berechnungsanfrage	07.07.2021
Darlehenssumme	600.000,00 €
Kaufpreis	880.000€
Tilgung p.a.	2,5%

Beispiel 1

10 Jahre	0,75% p.a.	0,77% p.a.	1.625,00 €
Sollzinsbindung	Gebundener Sollzins	Effektiver Jahreszins	Monatliche Rate
Restschuld zum Ende der Sollzinsbindung:	442.934,91 €		
zu zahlender Gesamtbetrag:	682.360,24 €		
Grundbuchkosten:	1.095,00 €		
Laufzeit bis zur vollständigen Rückzahlung	35 Jahre		

Beispiel 2

25 Jahre	1,67% p.a.	1,70% p.a.	2.085,00 €
Sollzinsbindung	Gebundener Sollzins	Effektiver Jahreszins	Monatliche Rate
Restschuld zum Ende der Sollzinsbindung:	133.084,06 €		
zu zahlender Gesamtbetrag:	767.052,11 €		
Grundbuchkosten:	1.095,00 €		
Laufzeit bis zur vollständigen Rückzahlung	30 Jahre 8 Monate		



Wichtige Hinweise zur Immobilienfinanzierung

Bei dem Kauf der eigenen vier Wände nehmen die meisten Käufer eine **Immobilienfinanzierung** in Anspruch. Aktuell ist diese Finanzierung wegen der niedrigen Zinshöhe besonders attraktiv.

Lesen Sie unbedingt weiter, wenn eine Finanzierung für Sie der nächste Schritt sein wird und Sie erfahren möchten, welche **Risiken** hierbei bestehen und wie Sie diese vermeiden können!

Den Großteil der potenziellen Käufer führt der erste Weg zu ihrer **Hausbank**. Dagegen ist prinzipiell nichts einzuwenden. Ihre Bank weiß Ihre finanziellen Möglichkeiten im Bereich des Immobilienkaufes gut einzuschätzen und wird Ihnen ein Angebot unterbreiten. Wie sollen Sie jedoch feststellen, ob dieses Angebot wirklich das Günstigste für Sie ist?

Deshalb ist unser Tipp an Sie: Holen Sie sich unbedingt **weitere Finanzierungsangebote** ein, damit Sie vergleichen und sich dann für das beste Angebot entscheiden können. Dabei kann Ihnen schon ein um ein halbes Prozent geringerer Zinssatz auf die gesamte Kreditlaufzeit viele tausend Euro Ersparnis einbringen.

Beispiel bei EUR 150.000 Kreditsumme = bis zu 12% = EUR 18.000 Ersparnis

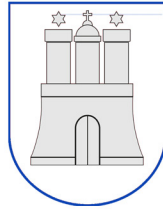
Beim Einholen Ihrer Vergleichangebote sollten Sie jedoch folgendes wissen und beachten:

Bonität und Kreditvergabe - Diese beiden Faktoren beeinflussen sich gegenseitig. Ist die Bonität gering, wird ein Kredit entweder zu ungünstigen Konditionen oder überhaupt nicht gewährt. Daher sollten Sie sich zuvor **eine Selbstauskunft bei der Schufa** einholen, um auf dem aktuellen Stand ihrer Daten zu sein.

Kreditanfragen mehreren Banken verschlechtern nicht automatisch Ihre Bonität, wenn die Anfragen bei der Schufa richtig formuliert werden. Zu Ihrem Schutz vor ungerechtfertigten Schufa-Einträgen gibt es seit 2006 zwei Anfrageoptionen:

„Anfrage Kredit“ und „**Anfrage Kreditkonditionen**“ (bzw. Anfrage **Hypokreditkonditionen** bei Immobilienfinanzierung)

Stellt eine Bank eine „Anfrage Kredit“, wird diese Anfrage für **ein Jahr bei der Schufa gespeichert**– und das auch dann, wenn der Kredit überhaupt nicht zustande kommt. Dieser Eintrag ist 10 Tage für andere Banken sichtbar. Je mehr Kreditanfragen Sie also in



kurzer Zeit stellen, umso vorsichtiger werden die nachfolgend bei der Schufa anfragenden Banken. Da kein Kreditvertrag bei den anderen Banken abgeschlossen wurde (dessen Daten werden extra in Ihrer Schufa-Auskunft gespeichert), wertet man Ihre Kreditanfragen ohne Kreditvertrag als Ablehnung aufgrund Ihrer Bonität. **Ihr Score-Wert verschlechtert sich deshalb kontinuierlich.**

Wird jedoch eine „Anfrage Kreditkonditionen“ gestellt, erfolgt nur ein entsprechender Vermerk, dessen Eintrag jedoch für andere Banken unsichtbar bleibt und sich **nicht negativ auf den Score-Wert** auswirkt.

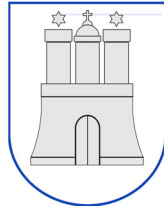
Es wäre doch schade für Sie, wenn die Bank mit dem besten Finanzierungsangebot Ihre Anfrage ablehnt und Sie deshalb auf ein zweitklassiges, weniger günstiges Angebot zurückgreifen müssten. Aber diesen Fall können Sie umgehen: Achten Sie also bei der Finanzierungsanfrage darauf, dass Sie keine Erlaubnis zur SCHUFA-Einholung genehmigen. Ihr Kreditantrag kann alternativ auch unter dem Vorbehalt genehmigt werden, dass keine negativen Einträge in der SCHUFA vorhanden sind. Das bedeutet also, Sie können Ihre Kreditangebote in Ruhe prüfen, sich für eines entscheiden und erst dann der SCHUFA-Überprüfung zustimmen.

Weitere Falle: Viele Anbieter, wie zum Beispiel Elektronikmärkte, werben mit **zinsfreier Ratenzahlung**, Online-Shops mit bequemem **Versand auf Rechnung** und späterer Zahlung. Hier verbergen sich zwei Stolpersteine: Bei fast jedem Rechnungskauf wird eine SCHUFA-Anfrage gestellt. Auch wenn die Auskunft keine negativen Einträge enthält, könnte es später für Sie problematisch werden. Denn zu viele SCHUFA-Anfragen behindern, wie bereits oben erwähnt, die Finanzierungsprüfung. Bei dem Ratenkauf resultiert die Schwierigkeit folgendermaßen: Die Bank, welche Sie zur Finanzierung angefragt haben, erhält von der SCHUFA Informationen über Ihre laufenden Kredite. Zahlen Sie dort beispielsweise eine 1000 Euro teure Waschmaschine in monatlichen Raten ab, wird die Bank voraussichtlich stutzig werden, dass so verhältnismäßig kleine Beträge finanziert werden müssen. Wie verhält es sich dann erst mit der Immobilie? Kann der potentielle Käufer dann auch z.B. Reparaturen und Neuanschaffungen zahlen?

Unser Tipp: Lassen Sie die Finger von Raten- und Rechnungskäufen und achten Sie bei der Finanzierungsprüfung darauf, dass die richtige Anfrage bei der Schufa gestellt wird.

HAMBURG

M I C H A E L



IMMOBILIEN

K E T T L E R

Tippgeber gesucht!

Freunde, Verwandte, Bekannte, Nachbarn oder Kunden haben Ihnen von den Verkaufsplänen ihres Hauses oder ihrer Wohnung erzählt?

Weitersagen lohnt sich: bis zu 3.000* € für jeden erfolgreichen Verkaufstipp!

Nutzen Sie doch die Gelegenheit und empfehlen Sie **HAMBURG IMMOBILIEN** weiter! Jeder Tipp, der zu einem erfolgreichen Immobilienverkauf führt, wird mit einem Anteil der erzielten Nettoprovision belohnt. Hier sind bis zu 3.000* € möglich.



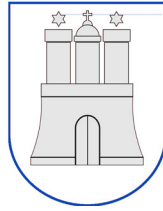
**Haben Sie schon gehört?
Ihre Empfehlung ist uns
bis zu 3.000* € wert!**

* Die Auszahlung ist an eine erfolgreiche Vermittlung der Immobilie durch HAMBURG IMMOBILIEN Michael Kettler, sowie an den Eingang aller Maklerprovisionen bei HAMBURG IMMOBILIEN Michael Kettler gebunden. Der Anspruch auf und die Höhe der Prämie richtet sich während unserer Aktionszeit nach dem erzielten Verkaufspreis der Immobilie: 100.000 € bis 300.000 € Verkaufspreis = 500 € Prämie. Ab 300.001 € bis 500.000 € Verkaufspreis = 1.000 € Prämie. Ab 500.001 € bis 1.000.000 € Verkaufspreis = 2.000 € Prämie. Ab 1.000.001 € Verkaufspreis erhalten Sie 3.000 € Prämie.

Weitere Informationen finden Sie unter: www.kettler-immobilien.de/tippgeber

Kettler-Immobilien
Michael Kettler
Jenaer Platz 18
23747 Dahme

Tel.: 040-66930990
Mobil: 0152-28 722 777
info@kettler-immobilien.de



WIDERRUFSBELEHRUNG

Wir möchten Sie mit dieser Seite auf Ihre Widerrufsmöglichkeiten hinweisen:

Bitte beachten Sie, dass durch die Umsetzung der EU-Verbraucherrichtlinie sich die gesetzlichen Vorgaben auch für Makler geändert haben. Wir müssen Sie Pflichtgemäß auf Ihr Widerrufsrecht eines abgeschlossenen Maklervertrages hinweisen. Bitte beachten Sie in diesem Zusammenhang Folgendes: Sie schulden uns Zahlungen erst und nur dann, wenn aufgrund unseres Nachweises oder unserer Vermittlung ein Kaufvertrag für eine Immobilie abgeschlossen wurde. Ansonsten schulden Sie uns keinerlei Zahlungen, Provisionen, Vergütungen, Aufwendungsentschädigungen etc. Dies gilt unabhängig von der Frage, ob Sie den mit uns abgeschlossenen Maklervertrag widerrufen oder nicht. Sie zahlen erst nach Abschluss des Immobilien-Kaufvertrages.

1. Widerrufsbelehrung

Sie haben das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tage des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns,

Hamburg Immobilien Michael Kettler

Jenaer Platz 18

23747 Dahme

Fax.: +49 4364-4717840-99

E-Mail: info@kettler-immobilien.de

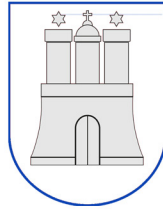
mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit Post versandter Brief, Telefax oder e-mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können hierfür das beigefügte Musterwiderrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, wenn Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs.

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Vergütung bei sofortiger Leistung.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.



MUSTER WIDERRUFSGFORMULAR

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es zurück an die Firma:

Hamburg Immobilien
Michael Kettler
Jenaer Platz 18
23747 Dahme
Fax.: +49 4364-471784099
E-Mail: info@kettler-immobilien.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung:

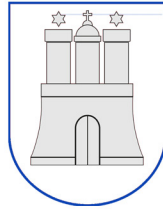
Bestellt am: / erhalten am:

Name des/der Verbraucher(s):

Anschrift des/der Verbraucher(s)

Datum Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

(*) Unzutreffendes streichen.



ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

§ 1 Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor schriftlich erteilt werden muss, an Dritte weiter zu geben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

§ 2 Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

§ 3 Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

§ 4 Haftungsbegrenzung

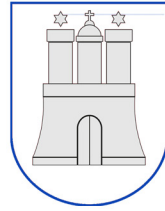
Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

§ 5 Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadenersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadenersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

§ 6 Gerichtsstand

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuchs, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.



Sie möchten eine Immobilie verkaufen?

Wir bieten u.a.:

- Immobilienbewertung im Sachwert- Ertragswert- und Vergleichswertverfahren nach Immobilienwertverordnung (ImmoWertV)
- kompetente Beratung durch Immobilienmakler (IHK)
- eigener Profi-Fotograf, Videoproduktion
- Luftbildaufnahmen (Drohne)
- 360° Fotografie und Darstellung
- eigene Marketingabteilung / Postproduktion
- Werbung auf über 100 Immobilienportalen
- Fullservice-Anbieter



HAMBURG IMMOBILIEN Michael Kettler

Büro Ostholstein

Michael Kettler

Jenaer Platz 18

23747 Dahme

Tel.: 04364 4717840 -0

Mobil: 0152-28722777

info@kettler-immobilien.de

www.kettler-immobilien.de

Büro Henstedt Ulzburg

Holger Schallert

Op´n Ellerhoop 6

24558 Henstedt-Ulzburg

Tel.: 04193-9854780-0

Mobil: 0171-7752738

schallert@kettler-immobilien.de

www.kettler-immobilien.de