

02. Januar 2019

# Endlich meins!

Rahlstedt – Angenehmes Wohnen in Hamburgs Osten



Anschrift	Mehlandsredder 1c, 22143 Hamburg/Rahlstedt
Immobilientyp	Reihenhaus (WEG-Teilung)
Zimmerzahl	2 2/2
Wohnfläche	ca. 71 m <sup>2</sup> zzgl. Wintergarten
Grundstücksfläche	ca. 230 m <sup>2</sup>
Baujahr des Gebäudes	1959 (2006 umfangreich modernisiert)
Gemeinschaftsfläche	9.142 m <sup>2</sup>
Gemeinschaftsgröße	30 Reihenhäuser
Miteigentumsanteil	299/10.000stel
Hausgeld	ca. 190 Euro monatlich (ohne Heizkosten)
Endenergiebedarf	167,5 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Mindestgebotspreis</b>	<b>213.900 Euro inkl. Kfz-Stellplatz</b> Der Käufer zahlt keine Provision.
<b>Gebotsende</b>	<b>22.01.2019 um 12.00 Uhr</b>

## HINWEISE

Kaufnebenkosten sind vom Käufer zu tragen. Der Verkauf erfolgt zur Selbstnutzung. Ein Erwerb zur Kapitalanlage ist nicht möglich. Der Käufer verpflichtet sich, die Immobilie in den ersten 8 Jahren selbst oder durch Verwandte in gerader Linie zu nutzen. Darüber hinaus behält sich die SAGA Unternehmensgruppe ein Wiederkaufsrecht für 30 Jahre ab dem Verrechnungstag zum festgestellten Verkehrswert vor.

Der Verkauf erfolgt im Wege des notariellen Gebotsverfahrens.

# Fotos

Mehlandsredder 1c, 22143 Hamburg/Rahlstedt



# Lage, Objekt, Ausstattung

Mehlandsredder 1c, 22143 Hamburg/Rahlstedt



## Lagebeschreibung

Das Objekt befindet sich in Hamburgs Osten im Stadtteil Rahlstedt in ruhiger Lage nahe der Stadtgrenze, aber mit einer sehr guten Verkehrsanbindung. Die Bahnstation Rahlstedt (R10) ist gut erreichbar und garantiert Mobilität auch ohne Pkw. Wer auf den Pkw nicht verzichten will, erreicht über die Rahlstedter Straße und die Ahrensburger Straße (B75) zügig Wandsbek-Markt und die Hamburger Innenstadt. Auch die BAB 1 und 24 sind nur wenige Fahrminuten entfernt. Näher kann man dem ländlich geprägten Umland und der Ostsee von Hamburg aus kaum sein. An der Sieker Landstraße erhält man alles für den täglichen Bedarf; gute Einkaufsmöglichkeiten bietet außerdem das Einkaufszentrum Rahlstedt Center direkt am Bahnhof Rahlstedt. Alle Schulformen und Kindertagesstätten sind in der näheren Umgebung vorhanden. Die Naturschutzgebiete Höltingbaum und Stapelfelder Moor sind schnell zu erreichen und laden zu Spaziergängen, zu Radtouren und zum Inline-Skaten ein.

## Objektbeschreibung

Das Grundstück der Eigentümergemeinschaft Mehlandsredder 1-9 ist 9.142 m<sup>2</sup> groß und mit 30 Reihenhäusern bebaut. Die Gärten sind vorteilhaft nach Westen ausgerichtet. Die versetzte Bauweise verleiht der Reihenhausezeile nicht nur ein besonderes Flair, sondern separiert die Terrassen auf angenehme Weise voneinander. Die Ende der fünfziger Jahre entstandenen Reihenhäuser wurden im Jahr 2006 modernisiert: Ein Wärmedämmverbundsystem wurde angebracht, die Dächer wurden neu eingedeckt und die Hauseingangstüren wurden erneuert. Die Beheizung und Warmwasserversorgung der Anlage erfolgen zentral über einen Fernwärmeanschluss. Ein Kabelanschluss ist vorhanden.



Attraktives Reihenhäus mit Wintergarten, Terrasse, Garten und schönen Details zur Umsetzung Ihrer Pläne und Ideen

## Sonstiges

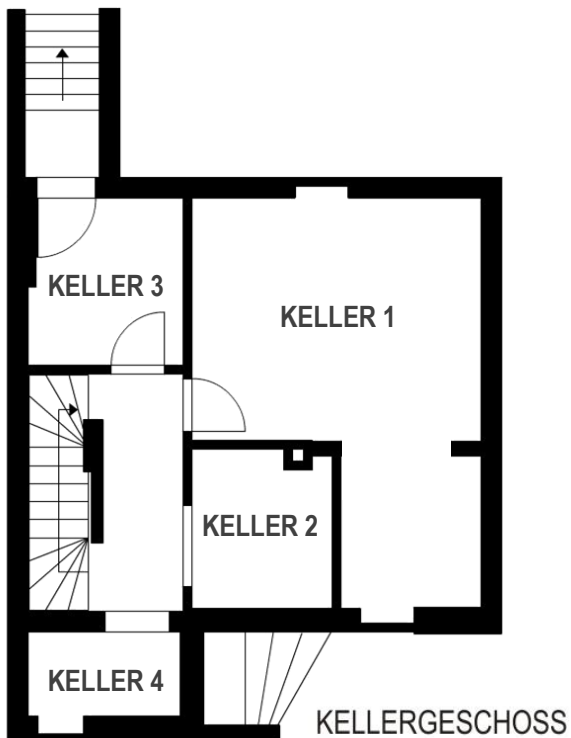
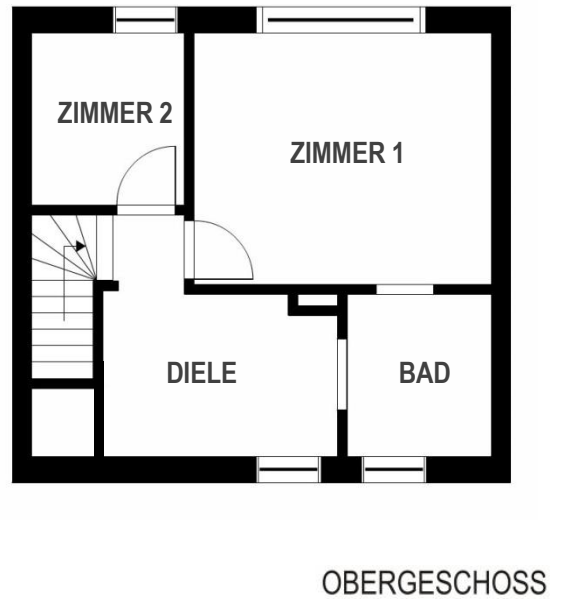
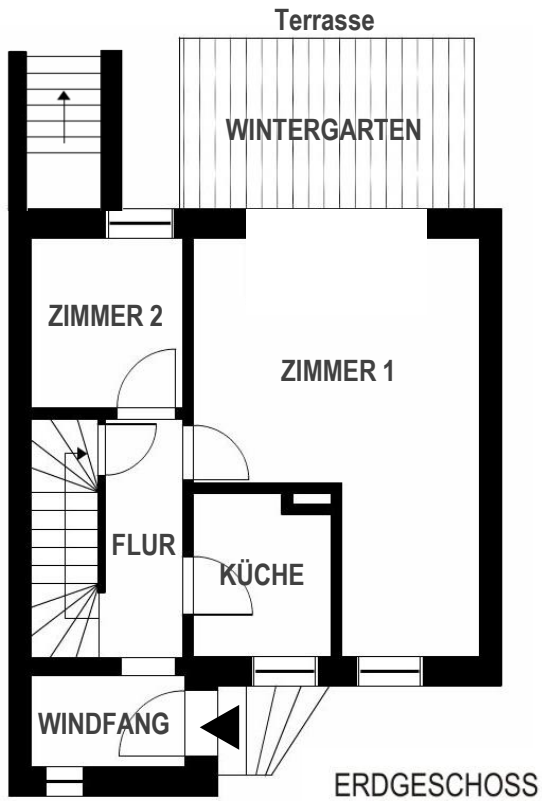
Zu dem Reihenhäus gehört ein Kfz-Stellplatz im Freien.

## Ausstattung

Dieses Reihenhäus mit großem Garten verfügt über 2 2/2 Wohnräume. Im Erdgeschoss befinden sich neben dem großen zum Wintergarten offenen Wohnzimmer noch ein kleiner Raum und die Küche. Im Obergeschoss stehen zwei Räume, der für das Bad vorgesehene Raum mit Fenster und eine großzügige Diele zur Verfügung. Gegenüber dem Ursprungsgrundriss wurden Änderungen vorgenommen, die bei Bedarf durch den Käufer zurück gebaut werden können. Küche und Badezimmer sind frei von Einrichtung. Die Elektrik innerhalb des Objektes stammt teilweise aus dem Baujahr und muss somit zeitgemäß erneuert werden. Der Vollkeller mit extra Zugang von außen bietet ausreichend Abstellmöglichkeiten und rundet die gute Nutzbarkeit des Hauses ab. Der große Garten mit Wintergarten und Terrasse ist vorteilhaft nach Westen ausgerichtet. Das Haus ist zur individuellen Gestaltung für den Käufer vorbereitet.

# Mustergrundriss

Mehlandsredder 1c, 22143 Hamburg/Rahlstedt

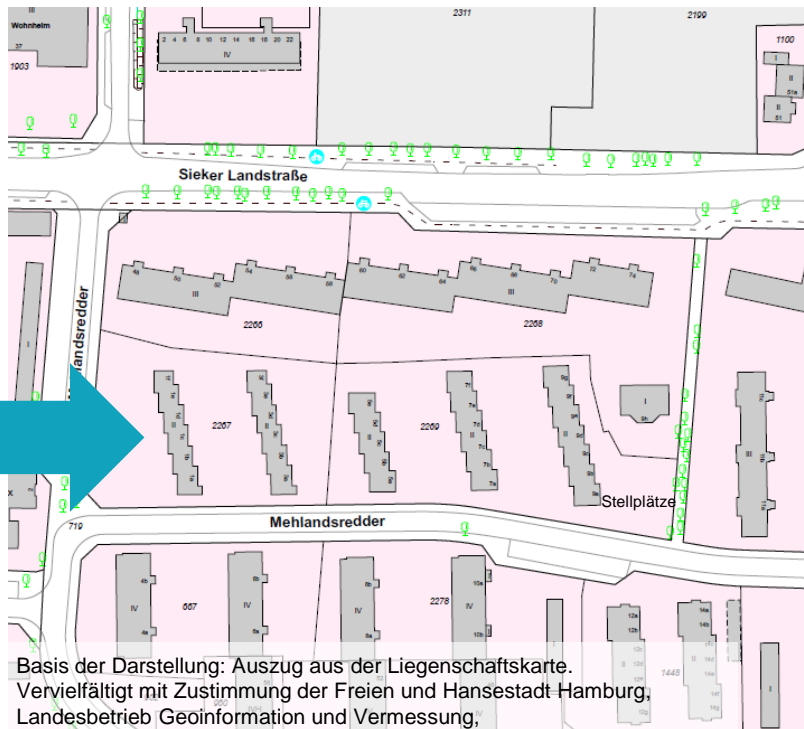


# Lageplan und Auszug aus Flurkarte

Mehlandsredder 1c, 22143 Hamburg/Rahlstedt



Basis der Darstellung: Auszug aus der Stadtkarte, vervielfältigt mit Zustimmung der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, [www.geoinfo.hamburg.de](http://www.geoinfo.hamburg.de)



Basis der Darstellung: Auszug aus der Liegenschaftskarte. Vervielfältigt mit Zustimmung der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Je

# Sie sind interessiert?

Mehlandsredder 1c, 22143 Hamburg/Rahlstedt



## Bitte sprechen Sie mit:

PMC Immobilienmanagement GmbH

**Herrn Olaf Ludwig**

Drehbahn 7

20354 Hamburg

Telefon 0 40 / 303 75 16- 12

Telefax 0 40 / 303 75 16- 29

E-Mail: [olaf.ludwig@pmc-immobilien.de](mailto:olaf.ludwig@pmc-immobilien.de)

Homepage: [www.pmc-immobilien.de](http://www.pmc-immobilien.de)

## Weitere Informationen

Das Unternehmen PMC Immobilienmanagement GmbH ist im Auftrag der SAGA Unternehmensgruppe tätig. Die professionellen Mitarbeiter der PMC beraten Sie in allen Fragen zum Kauf Ihrer Immobilie.

**Sie zahlen keine Käuferprovision.**

### HINWEIS

Die Angaben in diesem Exposé erfolgen ohne jede Gewähr. Für Grundrisse und Fotos wird jegliche Haftung ausgeschlossen. Wir weisen Sie darauf hin, dass die Grundrissdarstellungen nicht maßstabsgetreu sein können. Zwischenverkauf vorbehalten.

# Lage des Kfz-Stellplatzes

Mehlandsredder 1c, 22143 Hamburg/Rahlstedt



Kfz-Stellplatz Nr. 13 im Mehlandsredder, östl. 9a-g, 22143 Hamburg/Rahlstedt