



impro Immobilienverwertung GmbH, NL Telefon +49 40 3003151915  
 Hamburg Telefax +49 40 30031519160  
 Herr Maximilian Franzen E-Mail franzen@impro.de  
 Pappelallee 28 Website www.impro.de  
 22089 Hamburg



## Saniertes Reihenhaus mit Garten in ruhiger Lage

**ID** 0007/26

**€** gegen Gebot (unverb. Markt. 445.000 EUR)

**%** zzgl. 7,14% Provision, mind. jedoch 3.500,00 EUR  
 pauschale Bearbeitungsgebühr inkl. MwSt.

**📍** 22143 Hamburg  
 Mehlandsredder 9b

**🌐** Deutschland

Grundstücksfläche	325,45 m <sup>2</sup>	Baujahr	ca. 1959	Sanierung	ca. 2012
Wohnfläche	84,00 m <sup>2</sup>	Wohneinheiten	1	We-Nr.	25, Stellplatz 11
Stellplätze	1	Energieausweis	nicht vorhanden	Zimmeranzahl	4
Terrasse	Ja	Erschließung	voll erschlossen		

### Objektbeschreibung

#### Lage

- Der Stadtteil Rahlstedt im Bezirk Wandsbek liegt am nordöstlichen Rand der Stadt Hamburg und grenzt an den schleswig-holsteinischen Kreis Stormarn.
- Die Entfernung zum Hamburger Hauptbahnhof beträgt ca. 15 km, zur nächsten Bahnstation Berne ca. 4 km und zur Autobahn A1 ca. 5 km.
- Die Umgebung ist geprägt durch Mehrfamilienhäuser sowie Reihenhausbebauung in ruhiger Wohnlage.

#### Objektbeschreibung

- Bei dem Objekt handelt es sich um ein vollunterkellertes, zweigeschossiges Reihenmittelhaus mit teilausgebautem Spitzboden in Massivbauweise mit Garten.
- Das Gebäude wurde ca. 1959 errichtet und im Jahr 2012 umfassend entkernt und saniert.
- Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem die gesamte elektrische Anlage erneuert sowie die Zuwegung zum Hauseingang einschließlich der Entwässerung.
- Die Fenster sind zweifach verglast und stammen aus dem Jahr 1998.
- Im Jahr 2023 wurden die Bodenbeläge im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss einschließlich der Sockelleisten erneuert.
- Die Beheizung erfolgt über eine Fernwärmeversorgung mit Gas aus dem Jahr 2019.
- Im Dachgeschoss sind Velux-Dachflächenfenster verbaut.
- Der Garten verfügt über eine gepflasterte Terrasse sowie ein Gartenhaus im rückwärtigen Grundstücksbereich.

#### Aufteilung

- Erdgeschoss: Flur, Küche, WC, ein Zimmer
- Obergeschoss: Flur, Bad, drei Zimmer
- Keller: Flur, drei Kellerräume
- Spitzboden: Teilweise ausgebaut, als Lagerfläche nutzbar

## Hinweise und Mängel

- Das Grundstück ist nach WEG geteilt. Der Miteigentumsanteil der vorliegenden Einheit beträgt 356 / 10.000.
- Es besteht ein im Grundbuch gesichertes Sondernutzungsrecht an Teilflächen des Grundstücks sowie an einem KFZ-Stellplatz (Nr. 11).
- Mängel liegen augenscheinlich nicht vor.
- Verkauf aus Insolvenz. Der Kaufpreis versteht sich gegen Gebot. Zustimmung Insolvenzverwaltung und Grundpfandgläubiger erforderlich.
- Energieausweis: nicht vorhanden. Besichtigungen dürfen daher nur unter Vorbehalt erfolgen.

## Sonstiges

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen unseres Auftraggebers ohne Gewähr für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Alle unsere Angebote sind nur für Sie, den Interessenten, bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zu dem nachgewiesenen Objekt zustande, sind Sie verpflichtet, uns den Schaden in Höhe der entgangenen Provision zu ersetzen.

Bei Angeboten aus Insolvenzen oder Bankenverwertungen bedürfen diese der Zustimmung des Insolvenzverwalters oder des Grundpfandgläubigers bzw. eines Zuschlages vom Amtsgericht im Wege einer Zwangsversteigerung.

Hinweis Datenschutz: Zur ordnungsgemäßen Erbringung unserer Dienstleistung, ist eine elektronische Speicherung Ihrer persönlichen Daten vorgesehen. Ausführliche Informationen finden Sie in unserer Datenschutzerklärung, welche wir Ihnen auf Wunsch zusenden, sowie jederzeit über unserer Internetseite zur Verfügung stellen.

