FLACHSBARTH KULLICK
HAUS- UND HYPOTHEKENMAKLER SEIT 1908

EXPOSÉ

Attraktive Kapitalanlage: Top-ausgestattetes und vermie

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 22145 Hamburg / Meiendorf
Baujahr: 1960
Zimmerzahl: 1
Wohnfläche (ca.): 36 m²
Nutzfläche (ca.): 16 m²
Hausgeld (ca.): 227,36 €
Anzahl Etagen: 3
Energieausweis: Bedarfsausweis

Kaufpreis € 198.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Flachsbarth & Kullick
Elisenstr. 13 ° 22087 Hambug ° Tel.: 040 / 2513325
Fax: 040 / 250 70 94 ° info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Hamburg / Meiendorf
> 1 Zimmer
> 36 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB933

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	22145 Hamburg / Meiendorf - Rahlstedt (Stadtteil)
Baujahr	1960
Zimmerzahl	1
Wohnfläche (ca.)	36 m²
Nutzfläche (ca.)	16 m²
Kaufpreis	198.000,- €
Hausgeld (ca.)	227,36 €
Anzahl Etagen	3
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	127,80 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2028-07-16
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1198
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Objekt ist vermietet	ja
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	Die Courtage beträgt für den Käufer 3,57% des Kaufpreises inkl. der gesetzl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Das ansprechende Appartement befindet sich im Erdgeschoss einer gepflegten Rotklinker-Wohnanlage mit drei Etagen und Keller, die 1960 errichtet wurde. Vor dem Gebäude erstreckt sich eine gepflegte Grünfläche. Die gesamte Wohnungseigentümergemeinschaft besteht aus 41 Wohneinheiten, die sich auf 6 Hauseingänge verteilen. Im Keller befinden sich die Abstellräume der einzelnen Wohnungen, Trockenräume und Waschküche.

Die Instandhaltungsrücklage für die WEG beträgt zum 31.12.2025 beachtliche EUR 348.233,00.

Ausstattung:

Durch die Lage im Erdgeschoss sowie die ruhige Ausrichtung zum begrünten Innenhof bietet die Wohnung eine angenehme und entspannte Wohnatmosphäre.

Die Wohnfläche verteilt sich auf ein helles Wohnzimmer mit Schlafnische, eine Pantryküche, ein Duschbad sowie einen Flur mit einem praktischen Einbauschrank. Die modern ausgestattete Wohnung wurde im Jahr 2022 komplett modernisiert und verfügt über alle notwendigen Möbel.

Aktuell ist die Wohnung bis zum 31.07.2027 befristet vermietet. Die monatliche Pauschalmiete beträgt EUR 950,00 und beinhaltet neben den Betriebs- und Heizkosten ebenfalls die Kosten für Strom, Wasser und Internet. Der sehr große Kellerraum (ca. 16m²) ist für monatlich EUR 50,00 separat vermietet.

Abzüglich der Betriebs-/ Heizkosten gemäß der letzten Wohngeldabrechnung sowie der Pauschalkosten für Strom, Wasser und Internet lässt sich mit einer monatlichen Nettokaltmiete von EUR 771,00, somit jährlich auf EUR 9.252,00, kalkulieren.

Lagebeschreibung:

Die Lage Hamburg-Rahlstedt bietet eine schöne Balance aus Metropole und idyllischer Ruhe. Sie ist eine der grünsten und familienfreundlichsten Lagen der Hansestadt. Für Erholung und Freizeit laden das Naturschutzgebiet Höltigbaum sowie der Volksdorfer Wald ein.

Auch verkehrstechnisch überzeugt der Standort: Mit der Bahn (U1 Meiendorfer Weg) oder dem Auto erreichen Sie die Hamburger Innenstadt in rund 30 Minuten. Mit der Buslinie 24 sind es zum Rahlstedt-Center mit diverseren Ärzten, Apotheken oder Einkaufsmöglichkeiten gute 15 Minuten.

Sonstiges:

Für die Wohnanlage liegt ein bedarfsorientierter Energieausweis vor mit folgenden Eckdaten vor:

Kennwert: 127,8 kWh/(m²a)
Energieträger: Erdgas
Baujahr: 1960
Baujahr Wärmeerzeuger: 1998
Energieklasse: D

Objektbilder:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Flachsbarth & Kullick
Elisenstr. 13 ° 22087 Hambug
Tel.: 040 / 2513325 ° Fax: 040 / 250 70 94
info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Hamburg / Meiendorf
> 1 Zimmer
> 36 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB933

Hausansicht vorne

Blick ins Grüne

Hausansicht vorne

Zimmer

Hausansicht hinten

Zimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Flachsbarth & Kullick
Elisenstr. 13 ° 22087 Hamburg
Tel.: 040 / 2513325 ° Fax: 040 / 250 70 94
info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Hamburg / Meiendorf
> 1 Zimmer
> 36 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB933

Pantry

Bad

Pantry

Bad

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Flachsbarth & Kullick
Elisenstr. 13 ° 22087 Hambug
Tel.: 040 / 2513325 ° Fax: 040 / 250 70 94
info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Hamburg / Meiendorf
> 1 Zimmer
> 36 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB933

Einbauschrank

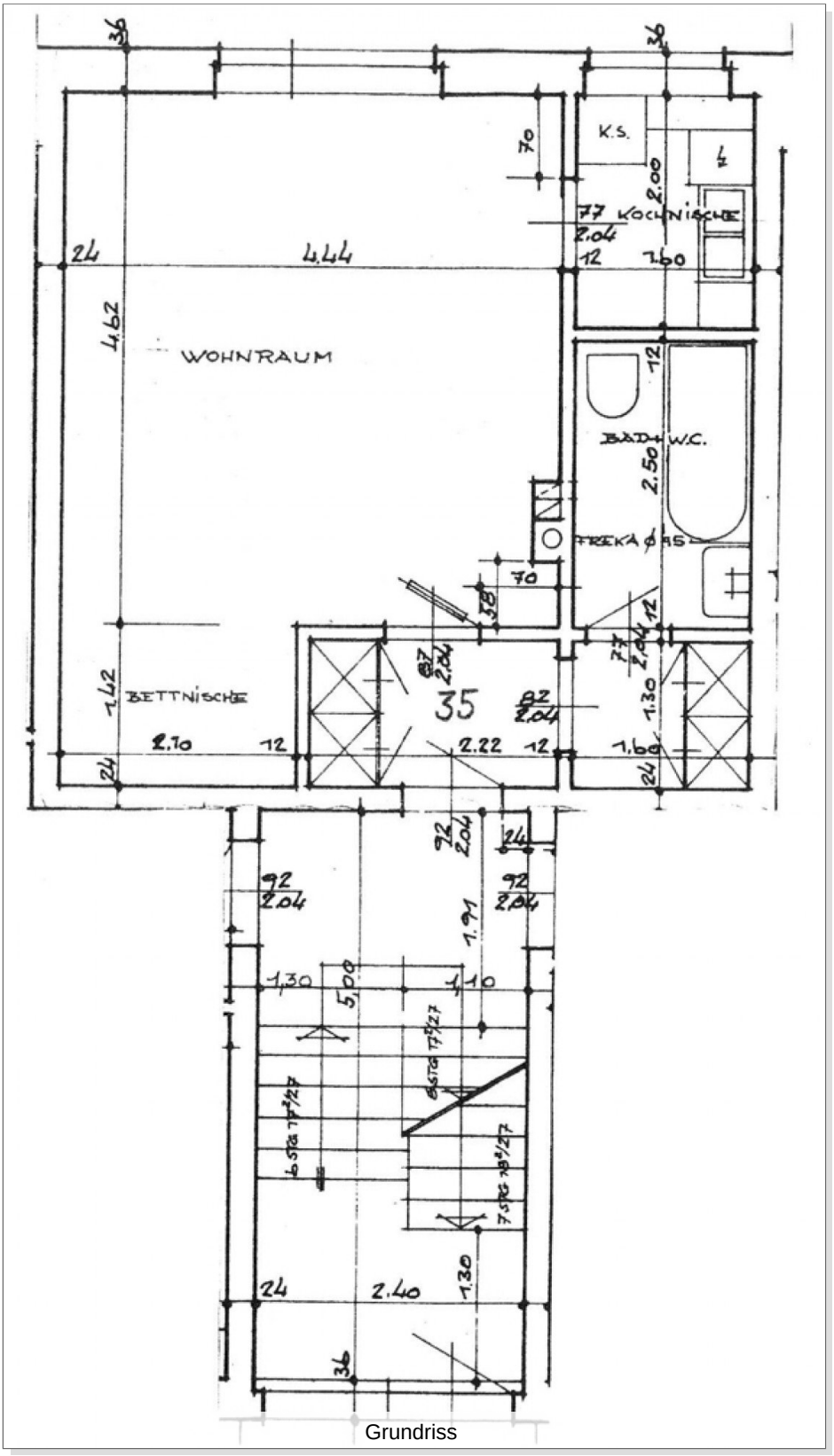
Flur

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Flachsbarth & Kullick
Elisenstr. 13 ° 22087 Hambug
Tel.: 040 / 2513325 ° Fax: 040 / 250 70 94
info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Hamburg / Meiendorf
> 1 Zimmer
> 36 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB933



Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Flachsbarth & Kullick
Elisenstr. 13 ° 22087 Hamburg
Tel.: 040 / 2513325 ° Fax: 040 / 250 70 94
info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Hamburg / Meiendorf
> 1 Zimmer
> 36 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB933

Ansprechpartner:

Herr Carsten Bellingrodt

Telefon: 0049402513325
E-Mail: c.bellingrodt@flachsbarthkullick.de

Firmendaten:

Flachsbarth & Kullick Haus- und Hypothekenmakler seit 1908
Elisenstrasse 13

22087 Hamburg

Tel.: +49 (0) 40 - 25 133 25
Fax: +49 (0) 40 - 25 070 94
E-Mail: info@flachsbarthkullick.de
Internet: www.flachsbarthkullick.de

Vertretungsberechtigter:
Inhaber Carsten Bellingrodt, Horst Bellingrodt

Registergericht: AG Hamburg
Handelsregisternummer: HRA 45646
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE5101800379
Berufskammer: Handelskammer Hamburg

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Ordnungsamt / Berufsaufsichtsbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg.

Zuständige Berufsaufsichtsbehörde
Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt HH-Nord
Kümmellstrasse 7, 20243 Hamburg
Telefon: 040 - 42828-0, Fax: 040 - 4282935

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026