EIGENTUMSWOHNUNG · HAMBURG-RAHLSTEDT

Über den Dächern
mit zwei Dachterrassen

Staffelgeschoss · 3 Zimmer · bezugsfrei · ohne Maklercourtage

Kontakt

Gabriele Hektor

Tel./WhatsApp
+49 151 42827151

E-Mail
hektor58@web.de

369.000 €	**ca. 101 m²**	**3 Zimmer**	**ca. 42 m² Terrassen**

OBJEKT

Die wichtigsten Eckdaten

KAUFPREIS
369.000 €
Startpreis
ohne Maklercourtage

WOHNFLÄCHE
ca. 101 m²
Wohnflächenangabe

ZIMMER
3
Wohnen, Schlafen, Kind

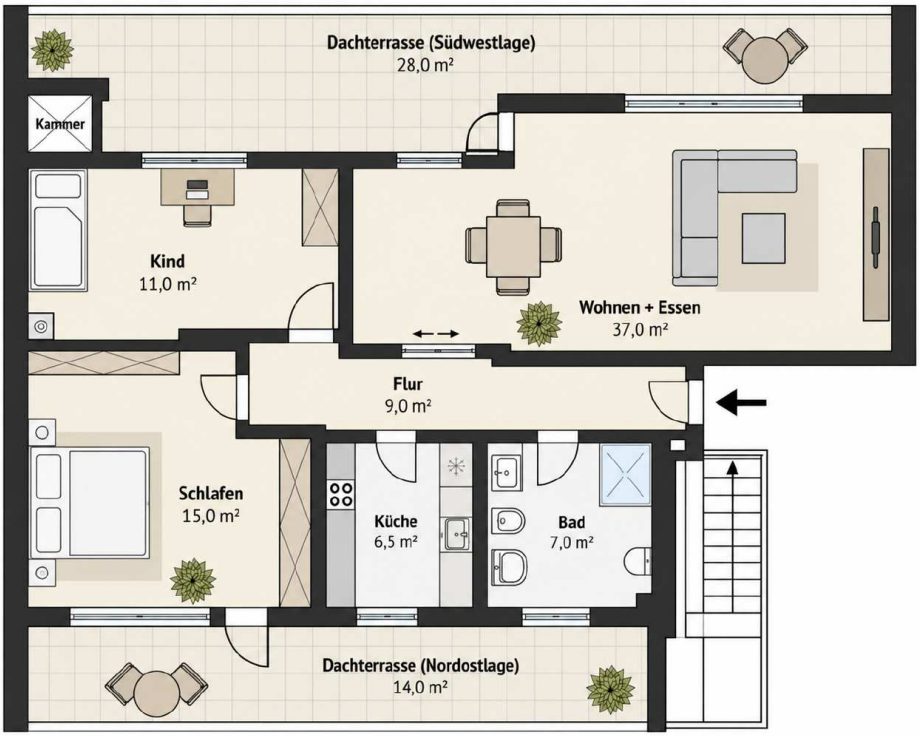
ETAGE
Staffelgeschoss
oberstes Geschoss

DACHTERRASSEN
2
Südwest + Nordost · ca. 42 m² gesamt

KELLER
15,60 m²
4,00 × 3,90 m

Raumaufteilung

Großzügiger Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad und Flur. Ergänzt wird die Wohnung durch zwei gegenüberliegende Dachterrassen, einen separaten Kellerraum und einen zur Wohnung gehörenden Stellplatz.



Besondere Merkmale

Zwei Dachterrassen in Südwest- und Nordostlage · ca. 42 m² Terrassenfläche gesamt · separater Kellerraum 15,60 m² · Stellplatz · Fahrradraum · Wäsche-Trockenraum · Waschküche · bezugsfrei.

LAUFENDE KOSTEN

Wohngeld transparent aufgeschlüsselt

Aktueller Wirtschaftsplan 2026

484,00 € / Monat

409,00 € laufendes Wohngeld

+ 75,00 € Zuführung zur Gebäude-Rücklage

Wirtschaftsplan 2026; zuvor 465,60 € / Monat

Im Wohngeld enthaltene bzw. darüber abgerechnete Positionen

- Heizung und Warmwasser - verbrauchsabhängige Jahresabrechnung über die WEG
- Kaltwasser / Frisch- und Abwasser sowie Legionellenprüfung
- Hausmeisterkosten und Lohnnebenkosten
- Reinigungskosten, Gartenarbeiten und Winterdienst
- Schornsteinfeger und Wartung der Rauchwarnmelder
- Niederschlagswasser, Allgemeinstrom der Gemeinschaft sowie Müllentsorgung / Müllgrundgebühren
- Gebäude-, Elementar- und Haus-/Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung
- Verwaltervergütung, Rechts-/Beratungskosten, Geldverkehr und laufende Instandhaltung gemäß Wirtschaftsplan
- Erhaltungsrücklage: 75,00 € monatlich.

Umlagefähige Bestandteile

Heizung / Warmwasser · Wasser · Hausmeister · Reinigung · Gartenpflege · Winterdienst · Müll · Allgemeinstrom · Versicherungen und weitere Betriebskosten gemäß Wirtschaftsplan.

WEG- / Eigentümerkosten

Verwaltervergütung · Rechts- und Beratungskosten · Geldverkehr · laufende Instandhaltung sowie die monatliche Zuführung von 75,00 EUR zur Erhaltungsrücklage.

Wichtig für Käufer

Heizung, Warmwasser und Kaltwasser werden über die Wohnungseigentümergemeinschaft abgerechnet. Die hierfür vorgesehenen Vorauszahlungen sind Bestandteil des monatlichen Wohngeldes von 484,00 EUR. Die endgültige Belastung ergibt sich aus der jeweiligen Jahresabrechnung und dem tatsächlichen Verbrauch.

VERBRAUCHSWERTE

Heizung, Warmwasser und Strom

Heiz- und Betriebskosten - Jahresabrechnung 2025

HEIZUNG	WARMWASSER	KALTWASSER	GESAMT
1.203,56 €	597,02 €	330,61 €	2.131,19 €

Rechnerischer Monatsdurchschnitt aus der Jahresabrechnung 2025

HEIZUNG	WARMWASSER	KALTWASSER	GESAMT
ca. 100,30 €	ca. 49,75 €	ca. 27,55 €	ca. 177,60 €

Heizung, Warmwasser und Kaltwasser sind bereits im Wohngeld enthalten!!!

Die Monatswerte sind rechnerische Durchschnittswerte aus der Jahresabrechnung 2025.

Strom

RECHNERISCHER JAHRESWERT	MONATSABSCHLAG
ca. 744,00 €	ca. 62,00 € / Monat

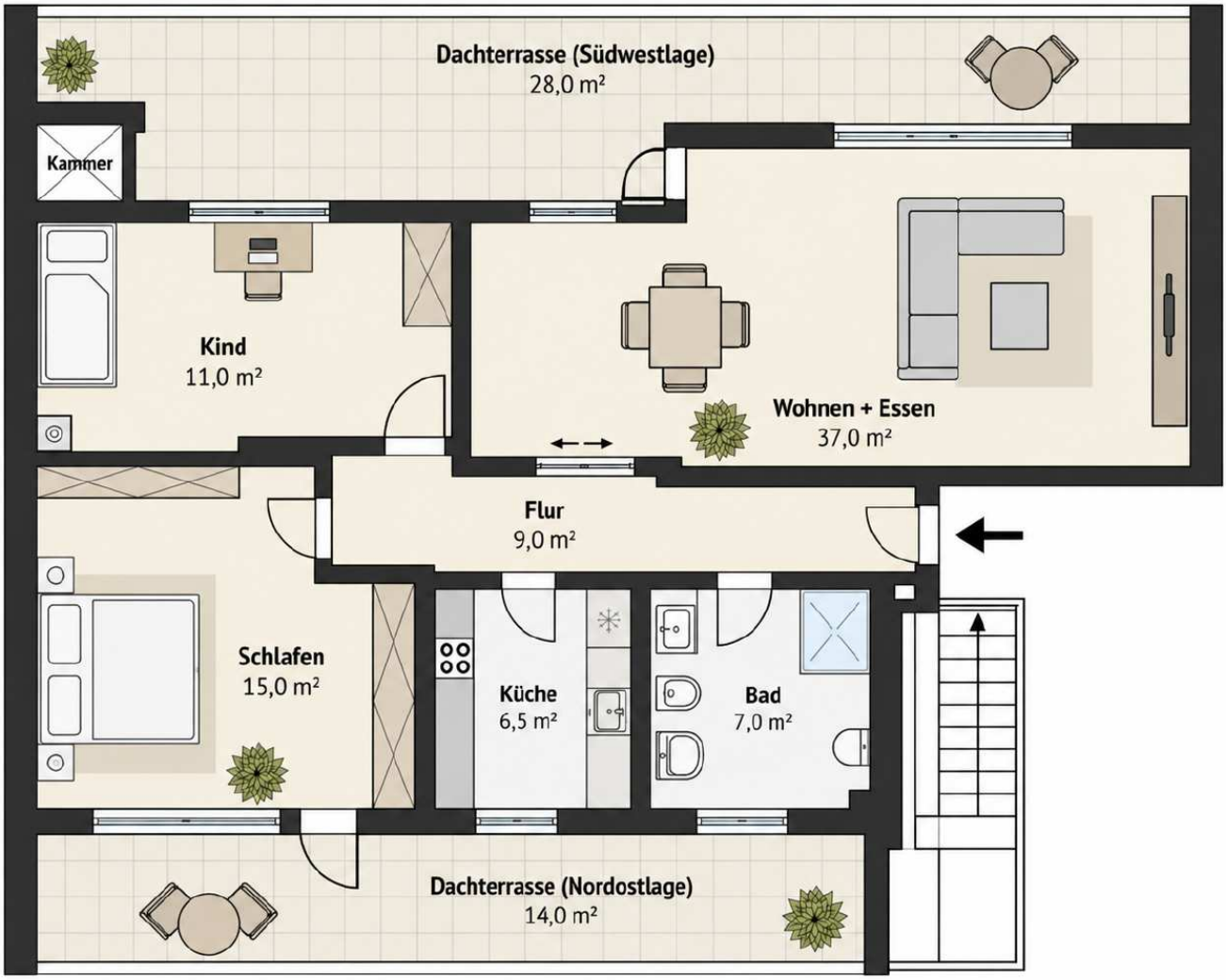
Aktueller Zwei-Personen-Haushalt: ca. 1.500-2.000 kWh/Jahr

Strom ist nicht im Wohngeld enthalten.

Der Strom wird separat mit dem jeweiligen Energieversorger abgerechnet; Abschlag und Verbrauch sind nutzer- und tarifabhängig.

GRUNDRISS

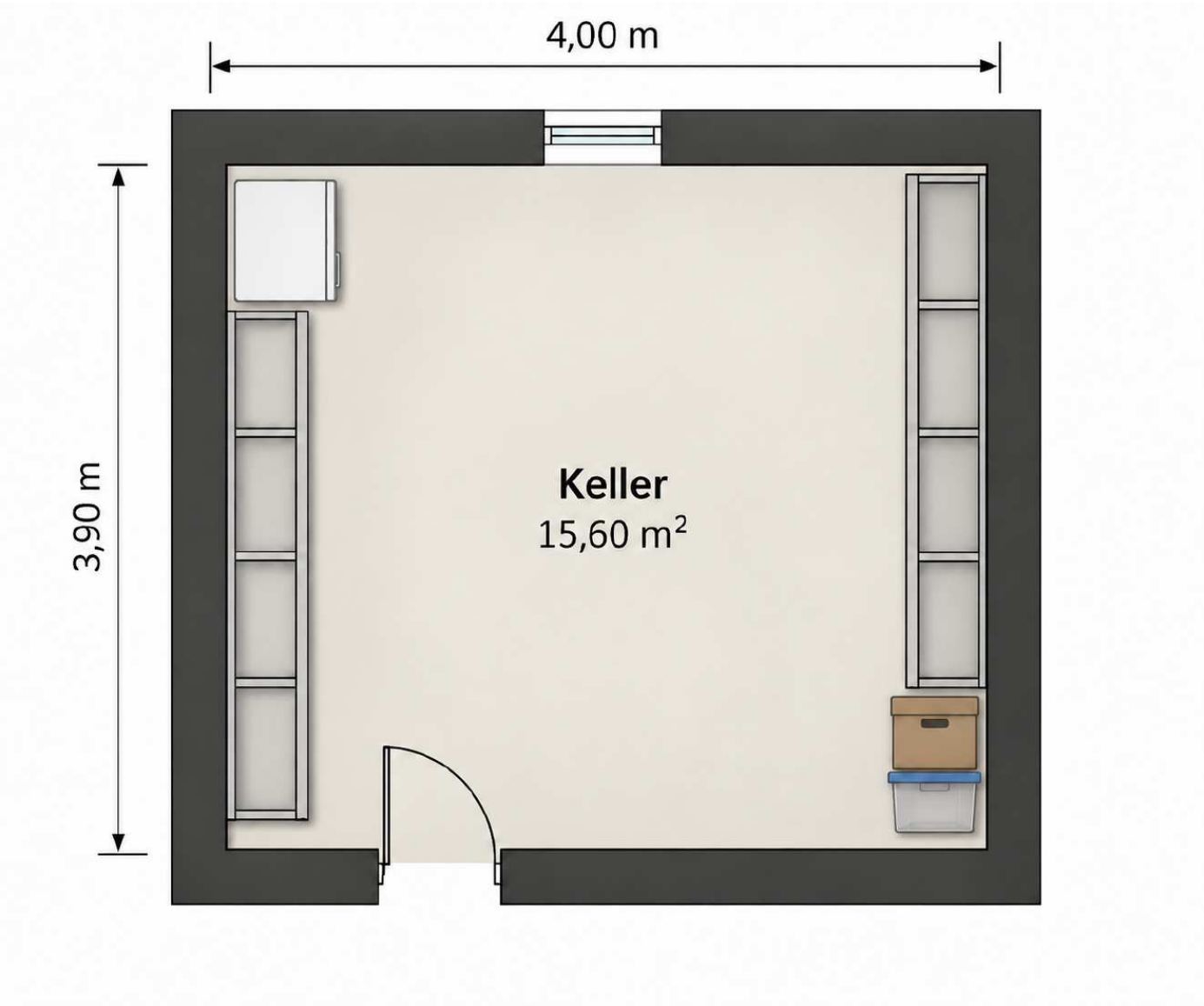
Wohnung - Raumaufteilung



Der Grundriss zeigt die Raumaufteilung der Wohnung mit den beiden Dachterrassen. Für das Exposé werden ca. 101 m² Wohnfläche und insgesamt ca. 42 m² Terrassenfläche angegeben.

GRUNDRISS

Separater Kellerraum - 15,60 m²



Abmessungen: 4,00 m × 3,90 m · separater, trockener Kellerraum

AUSSENBEREICH

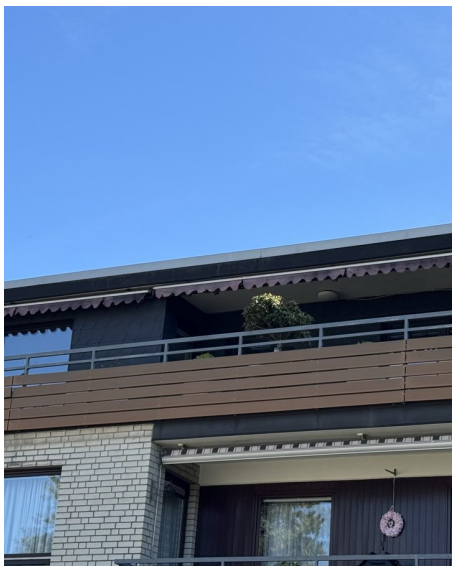
Wohnanlage, Zugang und Stellplatz

Eingang

Zugang

Parkplatz

Nordostseite



Südwestseite

Ruhige Sackgasse

Sackgasse

Sackgasse

Seitengang

DACHTERRASSE

Südwestlage - großzügiger Außenbereich

Südwestterrasse

Südwestterrasse

Südwestterrasse

Südwestterrasse

Ausblick Südwest

Nordostlage - zweite Außenperspektive

Nordostterrasse

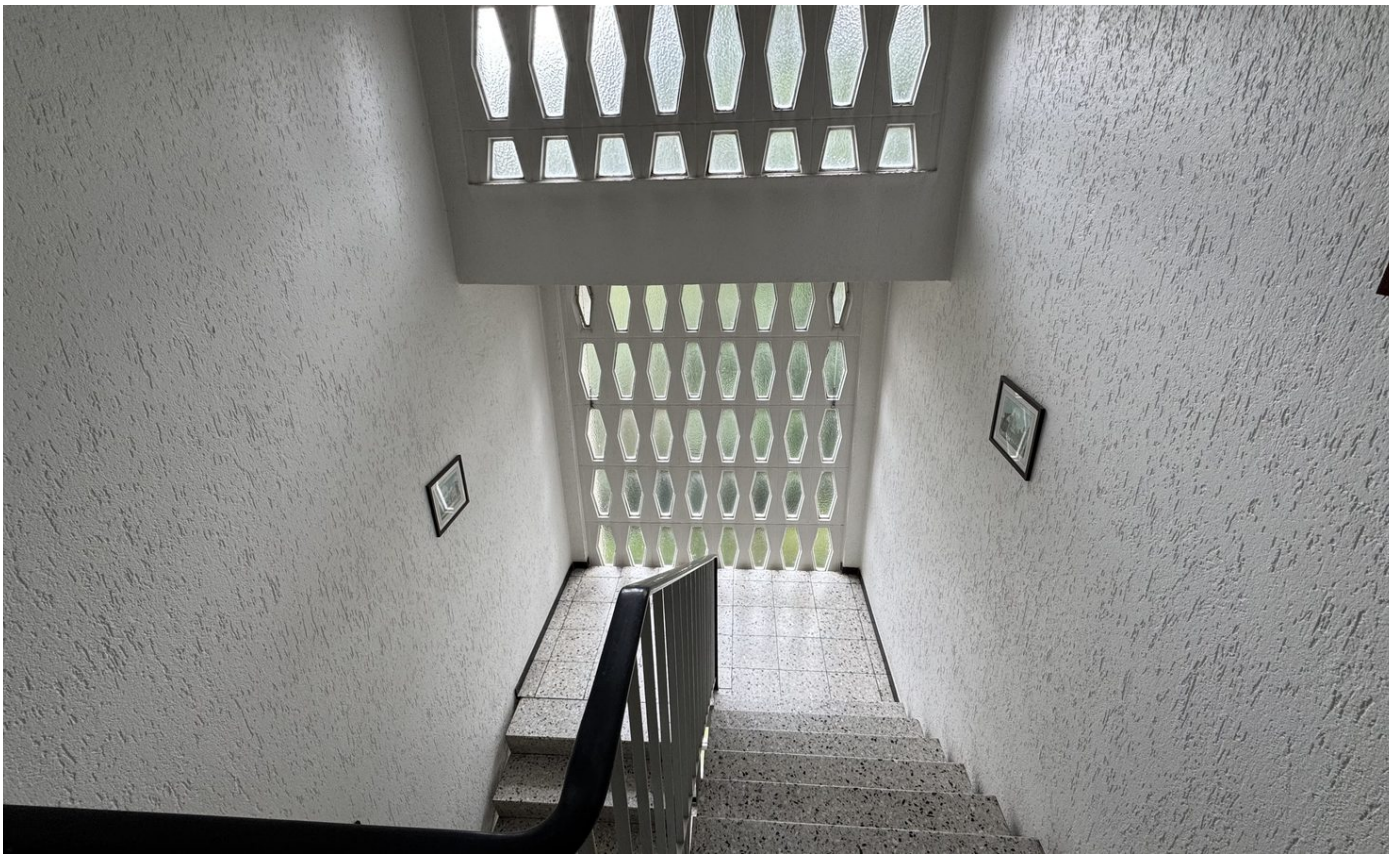
Ausblick Nordost

Nordostterrasse

Nordostterrasse

Treppenhaus und Hauseingang innen

Eingangstür Treppenhaus



Treppenaufgang

Wohnen + Essen - ca. 37 m²

Wohnzimmer

Wohn- und Essbereich

Flur - ca. 9 m²

Flur

Flur

Badezimmer - ca. 7 m²

Badezimmer

Badezimmer mit Dusche

Küche - ca. 6,5 m²

Vorhandene Einbauküche wird mitverkauft.

Schlafzimmer - ca. 15 m²

Schlafzimmer

Schlafzimmer mit Terrassenseite

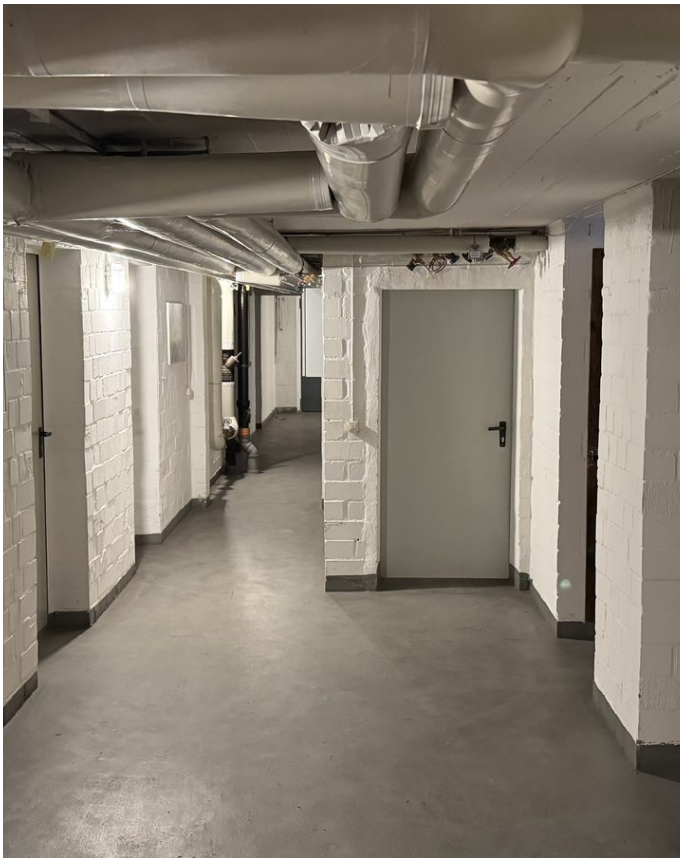
Kinderzimmer - ca. 11 m²

Kinderzimmer

Kinderzimmer

Kinderzimmer

Separater, trockener Kellerraum



Kellerflur

Kellerraum

Kellerraum

Kellerraum

Fahrrad, Trocknen und Waschen

Fahrradraum (trocken)

Wäsche-Trockenraum

Waschküche

Energieausweis - Kurzüberblick

Aktueller Energieausweis

Für das Gebäude Arnswalder Straße 34 d-e liegt ein gültiger Verbrauchsausweis vor.

AUSWEISART

Verbrauchsausweis

GÜLTIG BIS

02.07.2028

BAUJAHR GEBÄUDE

1978

BAUJAHR WÄRMEERZEUGER

1996

ENDENERGIEVERBRAUCH

146,1 kWh/(m²·a)

PRIMÄRENERGIEVERBRAUCH

160,7 kWh/(m²·a)

ENERGIEEFFIZIENZKLASSE

E

ENERGIETRÄGER LAUT AUSWEIS

Gas

Weitere Angaben aus dem Energieausweis

14 Wohnungen · Gebäudenutzfläche 1.381,2 m² · Registriernummer HH-2018-001998648 · ausgestellt 02.07.2018

Hinweis zum Exposé

Der vollständige Energieausweis ist nicht Bestandteil dieses Exposés, kann bei Interesse beziehungsweise im Rahmen der Besichtigung eingesehen werden.

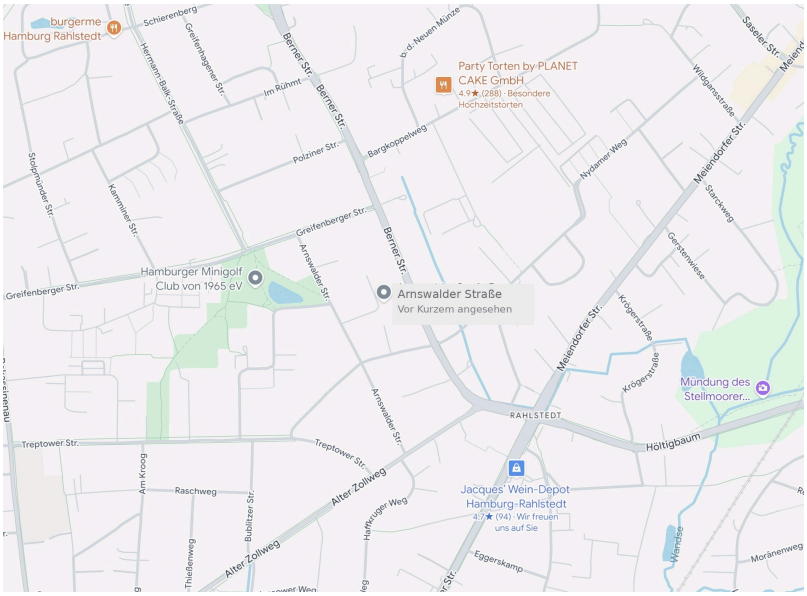
Angaben gemäß gültigem Energieausweis für das Gebäude Arnswalder Straße 34 d-e.

LAGE

Ruhig wohnen - kurze Wege im Alltag

Hamburg-Rahlstedt / Oldenfelde

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Anlieger- und Sackgassenlage im Hamburger Nordosten. Gleichzeitig befinden sich Nahversorgung, Schulen, Kinderbetreuung und der öffentliche Nahverkehr in gut erreichbarer Umgebung.



In der näheren Umgebung

- Bushaltestelle Redderblock ca. 180 m
- NETTO-Supermarkt ca. 310 m
- Kindertagesstätte „Die Urmelis“ ca. 280 m
- Schule Nydamer Weg ca. 360 m
- U-Bahnhof Berne (U1) zu Fuß in etwa 10 Minuten erreichbar
- Berner Marktplatz mit Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke und Ärztehaus
- Berner Wochenmarkt dienstags und freitags
- Weitere Schulen und Gymnasien im Umfeld.

Berner Markt & öffentlicher Nahverkehr

Rund um den U-Bahnhof Berne befinden sich der Berner Wochenmarkt in der Hermann-Balk-Straße, die Berner Apotheke sowie Ärzte und weitere Geschäfte. Der Wochenmarkt findet dienstags und freitags statt. Die U1 verbindet Berne direkt mit weiteren Hamburger Stadtteilen und der Innenstadt.

Das Objekt auf einen Blick

Die bezugsfreie 3-Zimmer-Wohnung im Staffelgeschoss verbindet einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit zwei Dachterrassen in Südwest- und Nordostlage. Hinzu kommen ein separater Kellerraum mit 15,60 m², ein zur Wohnung gehörender Stellplatz und mehrere gemeinschaftliche Nebenräume.

Kaufpreis

369.000 EUR **ohne Maklercourtage**

bezugsfrei · Staffelgeschoss · zwei Dachterrassen · Stellplatz · Keller

Entfernungen sind Circa-Angaben und können je nach gewähltem Gehweg abweichen. Lageangaben wurden anhand öffentlicher Karten- und Standortinformationen zusammengestellt und sollten vor Veröffentlichung nochmals geprüft werden.