Hamburg – Rissen

Moderne Maisonette mit Balkon und TG-Stellplatz in ruhiger Lage!

Objektnummer: 26132002KI



KAUFPREIS: 585.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26132002KI - 22559 Hamburg – Rissen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26132002KI - 22559 Hamburg – Rissen

Auf einen Blick

Objektnummer	26132002KI
Wohnfläche	ca. 119 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	585.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 20 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26132002KI - 22559 Hamburg – Rissen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	110 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.02.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 26132002KI - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26132002KI - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26132002KI - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26132002KI - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26132002KI - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26132002KI - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26132002KI - 22559 Hamburg – Rissen

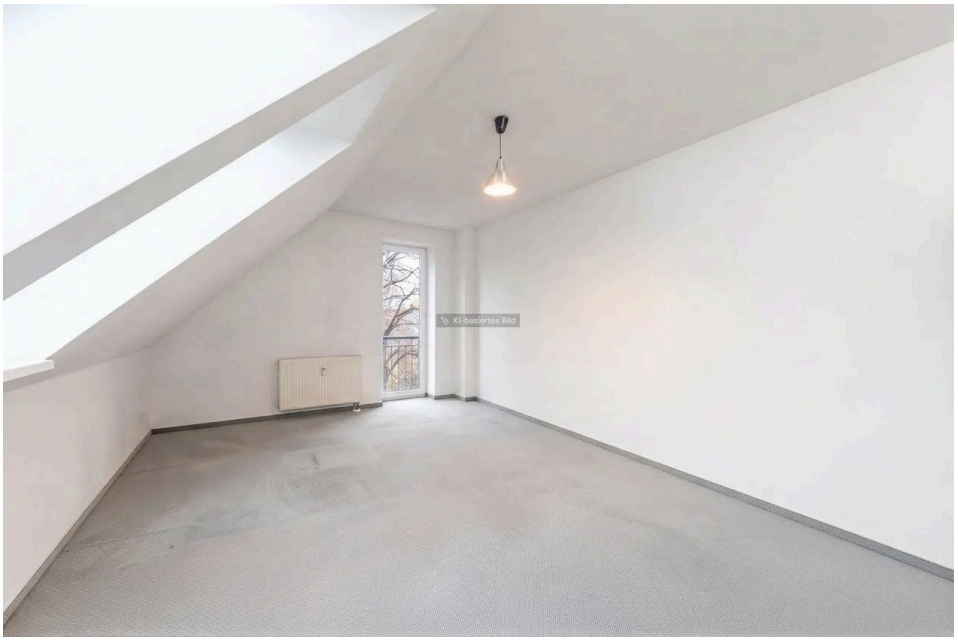
Die Immobilie





Objektnummer: 26132002KI - 22559 Hamburg – Rissen

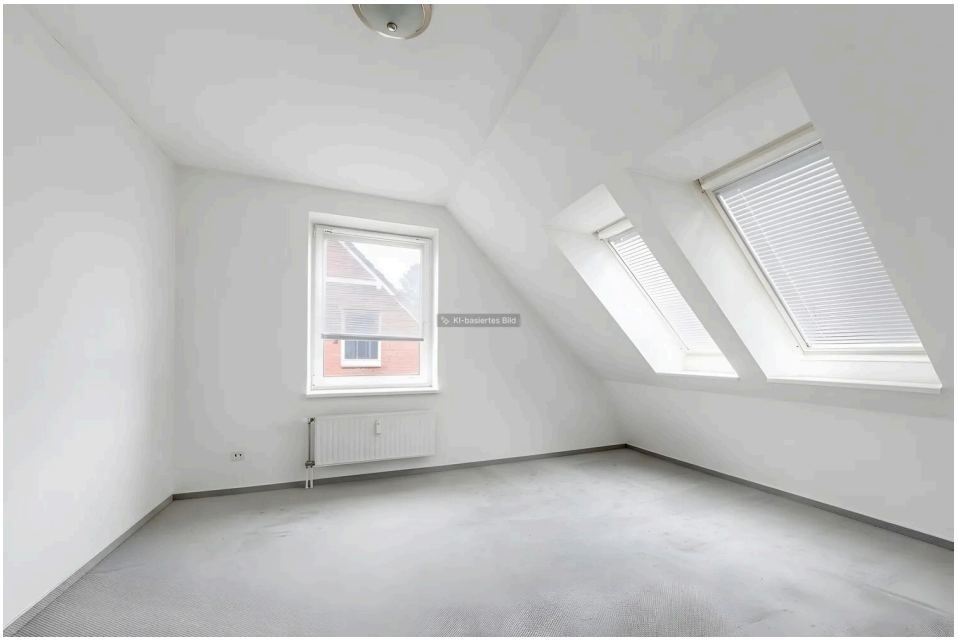
Die Immobilie





Objektnummer: 26132002KI - 22559 Hamburg – Rissen

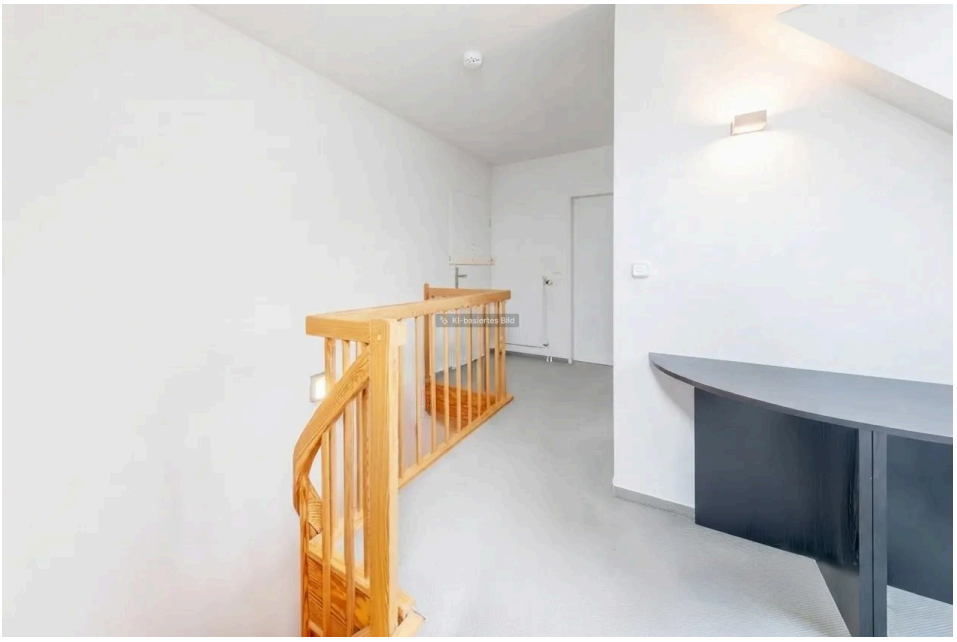
Die Immobilie





Objektnummer: 26132002KI - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26132002KI - 22559 Hamburg – Rissen

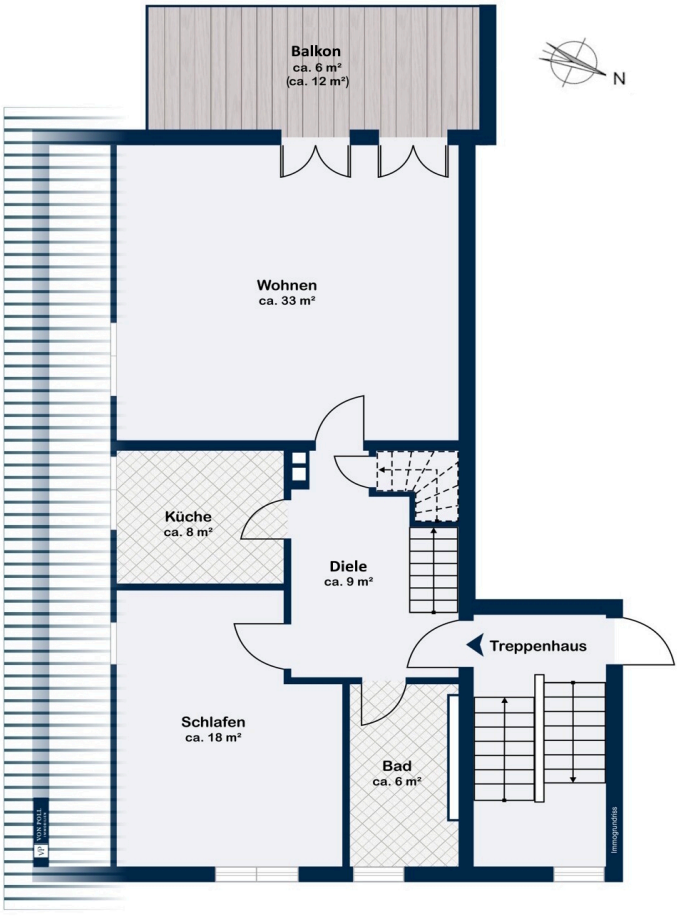
Die Immobilie

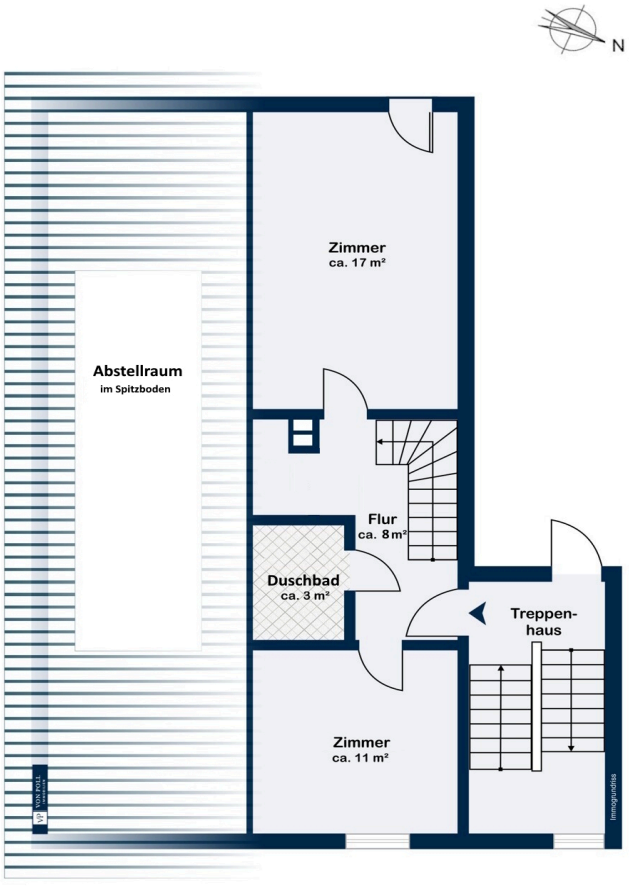




Objektnummer: 26132002KI - 22559 Hamburg – Rissen

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26132002KI - 22559 Hamburg – Rissen

Ein erster Eindruck

Diese perfekt geschnittene Maisonette, ruhig und grün in 2. Reihe gelegen, ist ideal für Paare, eine kleine Familie (auf dem Gelände gibt es einen Spielplatz), eine 2er-Edel-WG oder auch zum Wohnen & Arbeiten unter einem Dach!

Sie befindet sich in einem 1993 erbauten, regelmäßig renovierten und sehr gepflegten Mehrfamilienhaus, welches eine Wohneigentümergemeinschaft mit drei weiteren Mehrfamilienhäusern und insgesamt 32 Einheiten bildet.

Die Gaszentralheizung ist aus 2018, energetisch liegen wir bei einer soliden Energieeffizienzklasse "D".

Das Besondere an dieser Wohnung: Beide Etagen, Maisonette-Ebenen 1 und 2, haben einen eigenen Eingang vom gemeinschaftlichen Treppenhaus aus.

In der unteren Maisonette-Ebene befinden sich die einladende Diele, ein kleiner Abstellraum unter der Treppe, das große Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum sonnigen Südwest-Balkon, eine gemütliche Küche, ein Wannenbad und ein geräumiges Schlafzimmer mit viel Platz bietender Schrankfläche. Die Balkontüren sind mit Rollläden geschützt, ein Außenwasseranschluss ist vorhanden.

In der oberen Maisonette-Ebene, in die eine Massivholztreppe führt, bieten zwei helle Zimmer, ein Duschbad und eine mit einem Fenster ausgestattete Nische eine angenehme Wohnatmosphäre. Statt Kinderzimmer und Schlafzimmer könnten natürlich auch ein Arbeits- und ein Gästezimmer eingerichtet werden.

Ein Abstellraum im Spitzboden (über eine Monarchtreppe zu erreichen), ein praktischer Kellerraum mit Fenster, ein Fahrrad- wie auch Trockenraum und ein im Preis inkludierter Tiefgaragenstellplatz runden dieses attraktive Immobilienangebot ab.

Haben wir Sie neugierig gemacht? Dann freuen wir uns auf Ihren Besichtigungswunsch!

Objektnummer: 26132002KI - 22559 Hamburg – Rissen

Alles zum Standort

Rissen gehört zu den beliebten Wohngegenden der Hamburger Elbvororte und wird geprägt durch großzügige Grundstücke mit individueller Bebauung und altem Baumbestand sowie eleganten Wohnanlagen mit modernen Mehrfamilienhäusern.

Dieser Stadtteil ist im Norden umgeben vom Walderholungsgebiet Klövensteen und grenzt im Süden direkt an die Elbe mit dem Wittenbergener Elbstrand.

Der hohe Freizeit- und Erholungswert macht diese Lage besonders attraktiv. Naturliebhaber und
Sportbegeisterte kommen gleichermaßen auf ihre Kosten: Neben dem Elbstrand, weitläufigen Grünflächen und Parkanlagen stehen vielfältige Sportmöglichkeiten wie Golf, Tennis, Reiten, Polo oder Segeln in der näheren Umgebung zur Verfügung.

Der Ortskern von Rissen sowie das nahegelegene Blankenese bieten eine ausgezeichnete
Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, charmanten
Boutiquen, Restaurants, Cafés und Wochenmärkten.

Ergänzend dazu befindet sich das Elbe-Einkaufszentrum mit einer großen Auswahl an Geschäften in komfortabler Nähe.

Ärzte, Banken, Kindergärten sowie sämtliche Grund- und weiterführende Schulen, wie z.B. das Gymnasium Rissen, sind ebenfalls gut erreichbar.

Die Bushaltestelle „Herwigredder“ ist fußläufig in einer Minute von der hier zum Verkauf angebotenen Wohnung erreichbar. Die S-Bahn-Station „Rissen“ gewährleistet eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Hamburger Innenstadt und auch der Flughafen sind mit dem Auto in ca. 40 Minuten erreichbar.

Objektnummer: 26132002KI - 22559 Hamburg – Rissen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26132002KI - 22559 Hamburg – Rissen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Lundt

Blankeneser Bahnhofstraße 50, 22587 Hamburg
Tel.: +49 40 - 41 35 86 59 0
E-Mail: hamburg.elbvororte@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com