Hamburg – Rissen

Falkenstein Living – großzügige Townhouse-Maisonette mit Dachterrasse

Objektnummer: 26132034



KAUFPREIS: 865.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26132034 - 22559 Hamburg – Rissen

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

Objektnummer: 26132034 - 22559 Hamburg – Rissen

Auf einen Blick

Objektnummer	26132034
Wohnfläche	ca. 123 m²
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2018

Kaufpreis	865.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26132034 - 22559 Hamburg – Rissen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	25.08.2036

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	97 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26132034 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26132034 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26132034 - 22559 Hamburg – Rissen

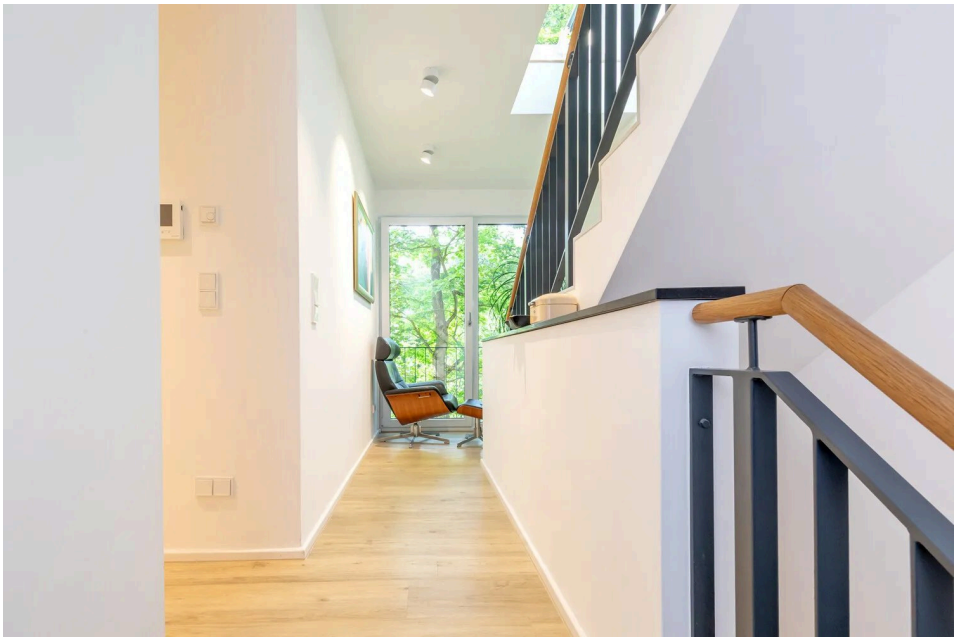
Die Immobilie

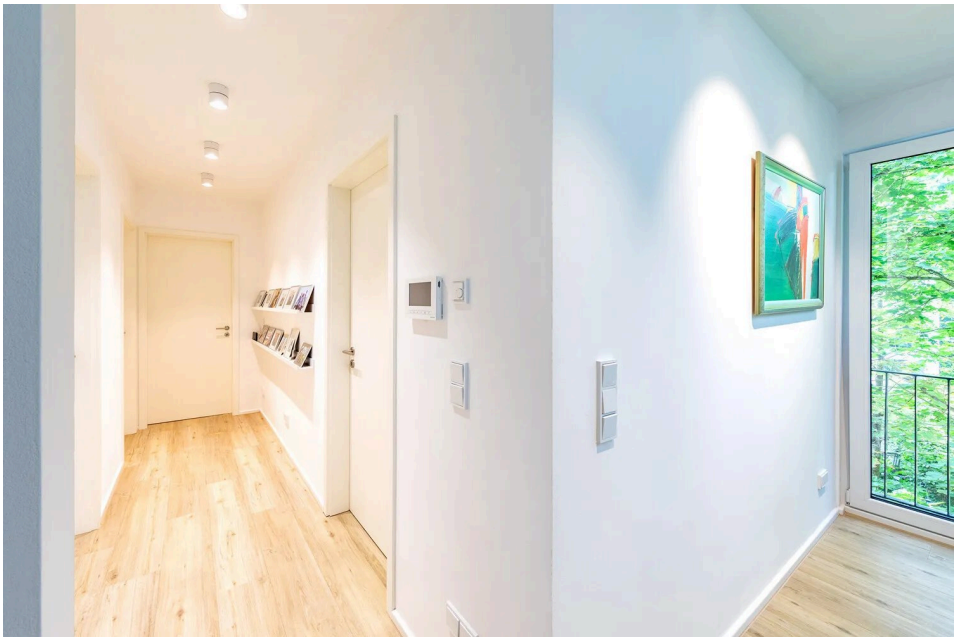




Objektnummer: 26132034 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26132034 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26132034 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26132034 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26132034 - 22559 Hamburg – Rissen

Ein erster Eindruck

Wohnen wie im eigenen Haus – großzügige Townhouse-Maisonette mit Dachterrasse

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung ist Teil des hochwertigen Wohnensembles „Falkenstein Living“ in Hamburg-Rissen. Mit rund 123 m² Wohnfläche, einem eigenen Zugang im Erdgeschoss und zwei klar gegliederten Wohnebenen verbindet sie die Vorzüge einer Eigentumswohnung mit dem Wohngefühl eines Hauses.

Über die interne Treppe mit integrierter Wandbeleuchtung gelangt man in das erste Obergeschoss, das ganz den privaten Rückzugsbereichen vorbehalten ist. Drei separat begehbare Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder ruhiges Homeoffice. Die klare Trennung von Privat- und Wohnebene sorgt dabei für eine ausgesprochen angenehme und alltagstaugliche Raumaufteilung.

Das zweite Obergeschoss bildet das Herzstück des Wohnens. Der offen konzipierte Wohn-, Ess- und Kochbereich vermittelt Weite und schafft einen einladenden Rahmen für das tägliche Leben. Ob beim Kochen, beim Essen mit Familie und Freunden oder bei einem entspannten Abend – hier finden Alltag und besondere Momente gleichermaßen ihren Platz.

Die exklusive next125-Küche setzt dabei einen markanten gestalterischen Akzent. Klare Linien, hochwertige Materialien und eine durchdachte Funktionalität verbinden sich mit zeitloser Eleganz. Das Design fügt sich harmonisch in die Architektur ein und macht die Küche zu einem stilprägenden Bestandteil der oberen Wohnebene.

Von hier öffnet sich der Wohnbereich zur rund 21 m² großen Dachterrasse. Sie erweitert die obere Etage um einen zusätzlichen Außenbereich und bietet ausreichend Platz für einen Essplatz, eine Lounge oder eine grüne Rückzugsoase. Die fließende Verbindung von Innen und Außen unterstreicht den besonderen Charakter dieser Wohnebene.

Zwei großzügige, individuell verschließbare Tiefgaragenstellplätze, die in einem separaten Grundbuch geführt werden, ergänzen das Immobilienangebot. So entsteht ein Zuhause für Menschen, die eine durchdachte Raumaufteilung, ein hohes Maß an Privatsphäre und die grüne Lebensqualität der Hamburger Elbvororte miteinander verbinden möchten.

Objektnummer: 26132034 - 22559 Hamburg – Rissen

Ausstattung und Details

Hochwertige Ausstattung mit Liebe zum Detail
Die Townhouse-Maisonette verbindet klare Architektur und zeitloses Design mit einem hohen Maß an Wohnqualität. Raumhöhen von rund 2,60 Metern, dreifach verglaste bodentiefe Fenster und ein erhöhter Schallschutz schaffen ein helles und angenehm ruhiges Wohnambiente. Der eigene, von außen erreichbare Eingang verstärkt zusätzlich den privaten, hausähnlichen Charakter der Immobilie.
Ein besonderes Highlight ist die offen in den Wohn- und Essbereich integrierte Designküche von next125. Ihre reduzierte, vom Bauhaus inspirierte Formensprache verbindet präzise Verarbeitung und ausgesuchte Materialien mit durchdachter Funktionalität. Ein Siemens-Kochfeld mit integriertem Kochfeldabzug fügt sich nahtlos in das klare Küchendesign ein und macht eine klassische Dunstabzugshaube überflüssig. So wird die Küche nicht nur zum Mittelpunkt des täglichen Lebens, sondern zugleich zu einem prägenden Gestaltungselement der oberen Wohnebene.
Weiß lackierte Innentüren mit zeitlosen Edelstahlbeschlägen von FSB fügen sich harmonisch in die zurückhaltende Architektur ein. Die interne Treppe verbindet die Wohnebenen und wird durch ein Stahlgeländer sowie einen Handlauf aus massivem Eichenholz akzentuiert. Ein durchdachtes Lichtkonzept mit LED-Deckenleuchten in der gesamten Wohnung, Occhio-Leuchten im 2. Obergeschoss und einer indirekten LED-Beleuchtung der Treppe setzt die Architektur auch am Abend wirkungsvoll in Szene.
Für ein angenehmes Raumklima sorgt eine Warmwasser-Fußbodenheizung in sämtlichen Wohnräumen, die über separate Raumthermostate reguliert werden kann. Hinzu kommt ein kontrolliertes Lüftungskonzept mit feuchtegeregelter Entlüftung in den innenliegenden Bädern, der Küche und den WCs.
Auch in den Bädern setzt sich die klare, zeitlose Linie der Wohnung fort. Weiße Sanitärobjekte der Serie Subway 2.0 von Villeroy & Boch, Armaturen von Grohe sowie eine Badewanne und eine besonders flache Dusche von Kaldewei verbinden zurückhaltendes Design mit langlebiger Qualität. Verchromte Betätigungsplatten von Geberit und ein Handtuchheizkörper komplettieren die sorgfältig abgestimmte Ausstattung.
Die ca. 21 m² große, teilumlaufende Dachterrasse erweitert das Wohnen um einen attraktiven Bereich unter freiem Himmel. Geriffeltes Hartholz und ein beschichtetes Stahlgeländer prägen die wertige Ausführung. Wasser-, Strom- und Lichtanschluss schaffen zudem beste Voraussetzungen für eine individuelle Gestaltung – vom Essplatz bis zur Lounge oder grünen Rückzugsoase.
Eine Video-Gegensprechanlage und moderne Multimediaanschlüsse für Netzwerk, Fernsehen und Telefon vervollständigen die technische Ausstattung. Zwei großzügige, individuell verschließbare Tiefgaragenstellplätze runden das Gesamtangebot ab.

Objektnummer: 26132034 - 22559 Hamburg – Rissen

Alles zum Standort

Das hochwertige Wohnensemble „Falkenstein Living“ befindet sich in grüner Lage von Hamburg-Rissen, einem der Elbvororte im Hamburger Westen. Das rund 4.794 m² große Grundstück grenzt unmittelbar an den renommierten Golfclub Falkenstein, ist von gewachsenem Baumbestand geprägt und vermittelt eine angenehm geschützte, beinahe parkähnliche Atmosphäre.

Auch das weitere Umfeld bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Der Park Marienhöhe, die Elbe und der Rissener Elbstrand liegen ebenso in gut erreichbarer Nähe wie vielfältige Möglichkeiten zum Spazierengehen, Radfahren, Reiten, Schwimmen oder Golfspielen. So beginnt die Erholung praktisch vor der eigenen Haustür.

Gleichzeitig bietet die Lage eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Haus- und Fachärzte, Restaurants sowie Schulen und Kindertagesstätten sind in Rissen, als auch in Blankenese gut erreichbar. Das Bildungsangebot in Rissen, mit seinem Gymnasium und einer Stadtteilschule wird durch die weiterführenden Schulen im rund 3 km entfernten Blankenese und die International School Hamburg in etwa 7 km Entfernung zusätzlich ergänzt.

Blankenese, das traditionsreiche Zentrum der Elbvororte bietet eine große Auswahl an Geschäften, Gastronomie sowie Kultur- und Freizeitangeboten. Die Wochenmärkte in Blankenese bereichern das vielseitige Einkaufsangebot zusätzlich.

Eine Bushaltestelle befindet sich direkt an der Rissener Landstraße; die Linie 189 verbindet den Standort im 10-Minuten-Takt mit den S-Bahn-Stationen Rissen und Blankenese. Damit sind sowohl Blankenese als auch die Hamburger Innenstadt bequem erreichbar.

Mit dem Auto beträgt die Fahrzeit in die Hamburger Innenstadt – abhängig von der Verkehrslage – rund 30 Minuten, zum Hamburger Flughafen etwa 45 Minuten.

Die Lage vereint damit vieles, was das Wohnen in den Elbvororten auszeichnet: viel Grün, die Nähe zur Elbe, kurze Wege nach Rissen und Blankenese, sowie eine gute Anbindung an die Hamburger Innenstadt.

Objektnummer: 26132034 - 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: 26132034 - 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