Hamburg – Rissen

Licht, Raum und Lebensqualität – ein modernes Townhouse im Grünen

Objektnummer: 26132047



KAUFPREIS: 850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26132047 - 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: 26132047 - 22559 Hamburg – Rissen

Auf einen Blick

Objektnummer	26132047
Wohnfläche	ca. 123 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Baujahr	2016

Kaufpreis	850.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26132047 - 22559 Hamburg – Rissen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	97 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.08.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26132047 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26132047 - 22559 Hamburg – Rissen

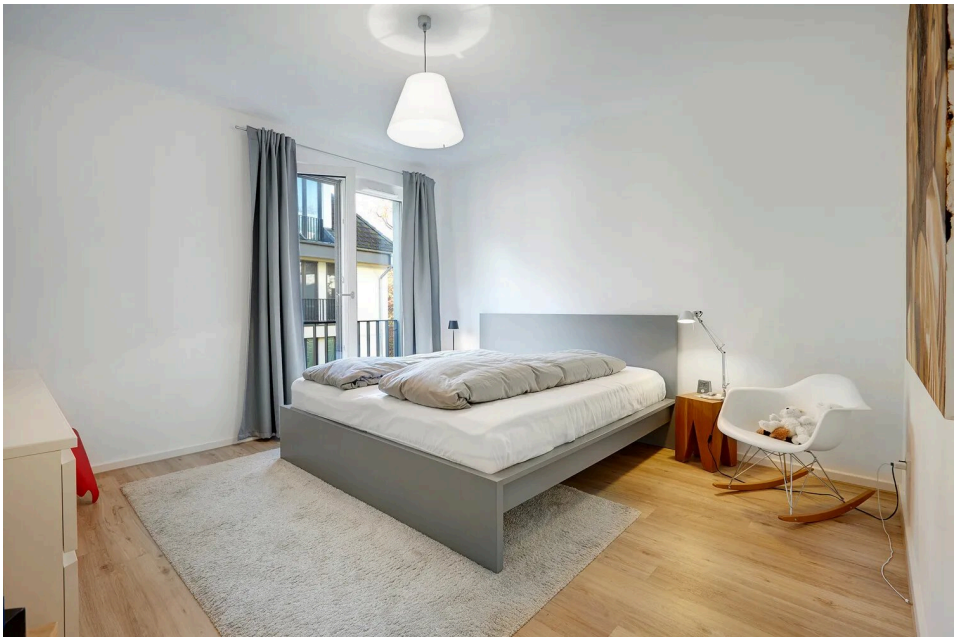
Die Immobilie

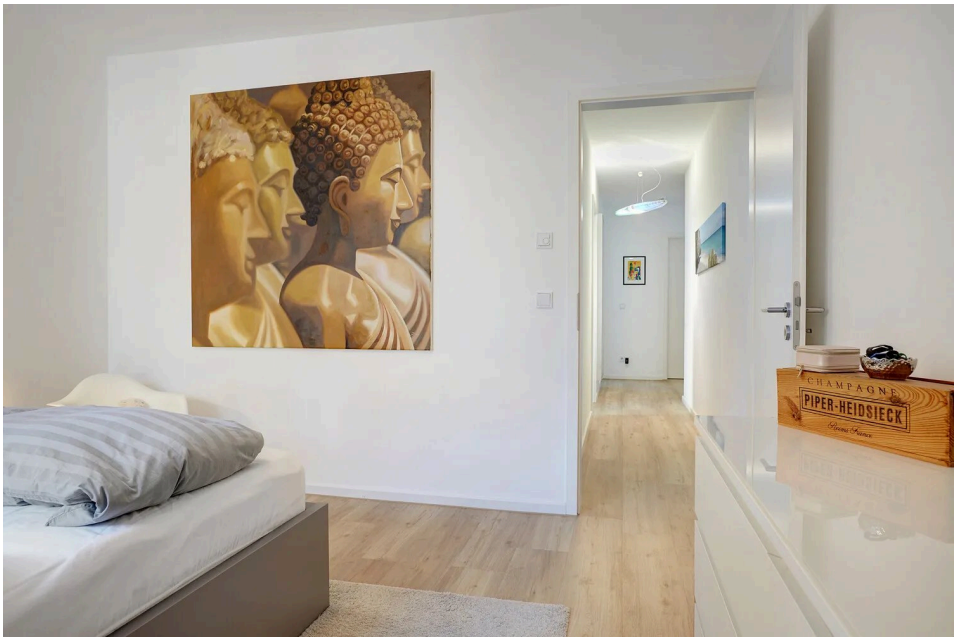




Objektnummer: 26132047 - 22559 Hamburg – Rissen

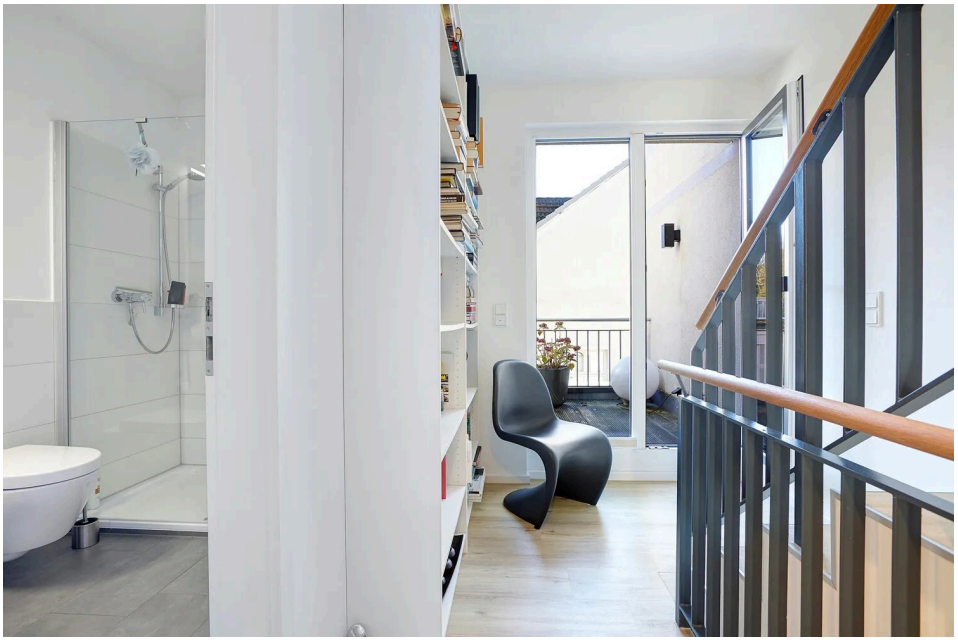
Die Immobilie





Objektnummer: 26132047 - 22559 Hamburg – Rissen

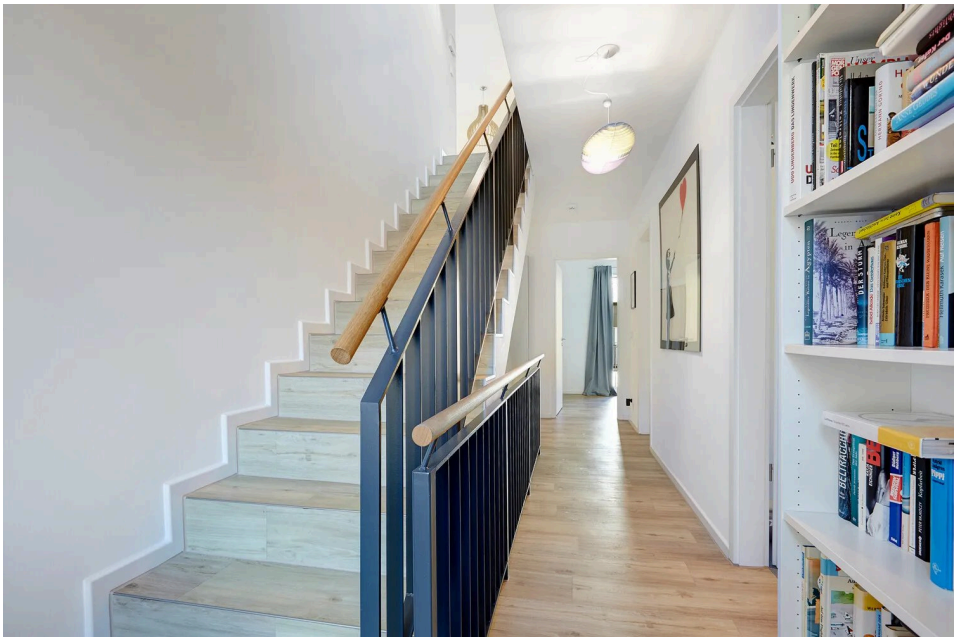
Die Immobilie

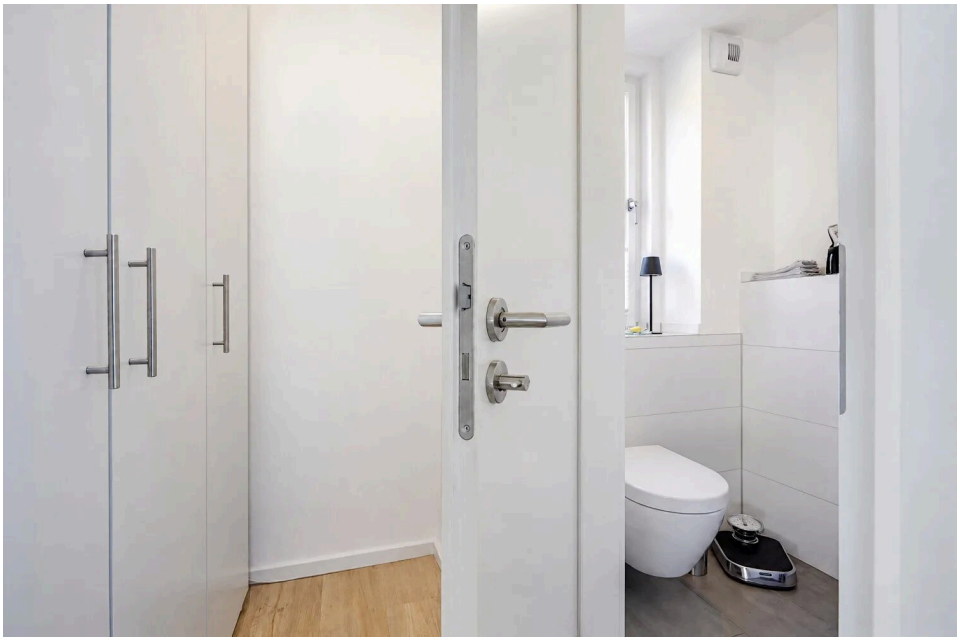




Objektnummer: 26132047 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26132047 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26132047 - 22559 Hamburg – Rissen

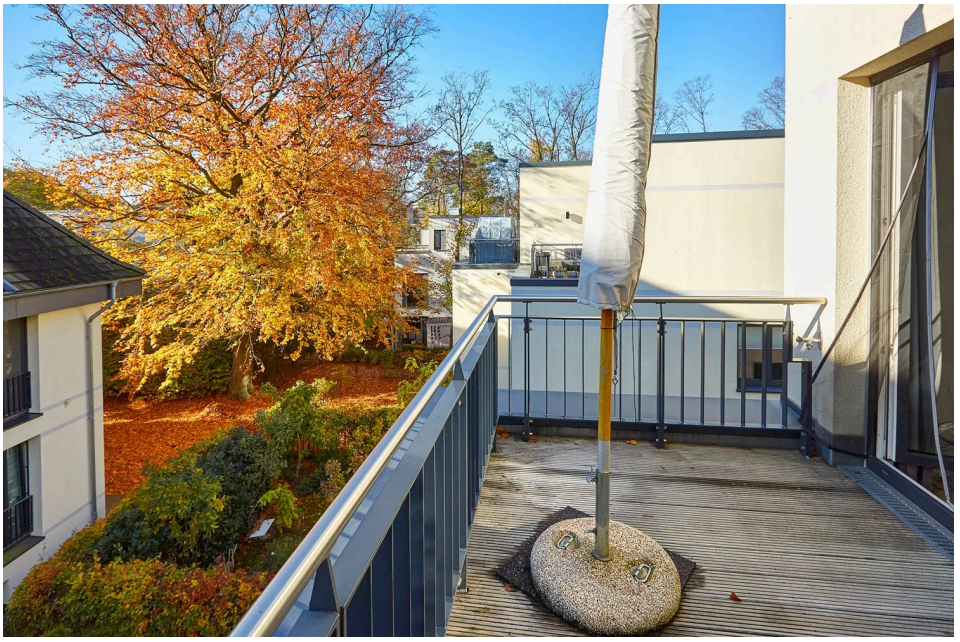
Die Immobilie





Objektnummer: 26132047 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie



Objektnummer: 26132047 - 22559 Hamburg – Rissen

Ein erster Eindruck

Dieses stilvolle Townhouse verbindet moderne Architektur mit einem großzügigen Raumgefühl und einer besonders angenehmen Wohnatmosphäre. Im Jahr 2018 fertiggestellt, überzeugt das Haus durch seine zeitgemäße Gestaltung, eine durchdachte Grundrisskonzeption und lichtdurchflutete Räumlichkeiten. Auf rund 123 m² Wohnfläche, verteilt über drei Ebenen, eröffnet sich ein vielseitiges Zuhause mit viel Platz für individuelle Wohnideen.

Bereits der Eingangsbereich empfängt Sie mit einer klaren und funktionalen Gestaltung. Hier stehen eine praktische Garderobenfläche sowie der Zugang zur Treppe in die oberen Wohnebenen zur Verfügung.

Das Obergeschoss bietet mit drei potenziellen Schlafzimmern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als großzügiges Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Home Office oder persönlicher Rückzugsort – die Räume lassen sich ganz nach den eigenen Bedürfnissen gestalten. Die zahlreichen bodentiefen Fenster sorgen für helle und freundliche Räumlichkeiten. Zwei weitere Balkone schaffen zusätzliche Möglichkeiten, die frische Luft und das grüne Umfeld zu genießen. Ein Tageslichtvollbad vervollständigt das Raumangebot dieser Etage.

Das Herzstück des Hauses bildet die oberste Ebene mit ihrem großzügigen Wohn- und Essbereich. Auch hier sorgen bodentiefe Fenster für einen besonders schönen Tageslichteinfall und verleihen den Räumlichkeiten eine großzügige, freundliche Atmosphäre. Die offen integrierte Küche fügt sich harmonisch in das moderne Wohnkonzept ein und schafft einen kommunikativen Mittelpunkt für den Alltag ebenso wie für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Von hier aus gelangen Sie auf den ersten von insgesamt zwei Balkonen auf dieser Ebene, der den Wohnbereich auf angenehme Weise ins Freie erweitert. Ein Gäste-WC und ein Abstellraum ergänzt diese Ebene und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Auch hinsichtlich der Funktionalität weiß die Immobilie zu überzeugen: Ein separater, massiv gemauerter und abschließbarer Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Abgerundet wird das Angebot durch einen zur Wohnung gehörenden Tiefgaragenstellplatz, der komfortables Parken ermöglicht.

Die gelungene Verbindung aus moderner Bauweise, großzügiger Raumaufteilung und gleich drei Außenbereichen macht dieses Townhouse zu einem besonderen Wohnangebot. Inmitten des grünen Umfelds von Hamburg-Rissen entsteht hier ein Zuhause, das zeitgemäßen Wohnkomfort, Helligkeit und ein hohes Maß an Wohnqualität miteinander vereint.

Objektnummer: 26132047 - 22559 Hamburg – Rissen

Ausstattung und Details

* Kellerraum
* drei Balkone
* mobile Sauna
* Fußbodenheizung
* Tiefgaragenstellplatz
* Wohnen auf drei Ebenen
* moderne Ausstattung und Ambiente
* Hochwertige und offene Küche mit Gerätend er Firma Siemens

Objektnummer: 26132047 - 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 Klövensteen 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, wie 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: 26132047 - 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: 26132047 - 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