

Hamburg - Rissen

## In 2. Reihe gelegen: Besondere Maisonette mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz!

Property ID: 26132002



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 645.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 119 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

**Property ID: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen**

- At a glance**
- The property**
- Energy Data**
- Floor plans**
- A first impression**
- All about the location**
- Other information**
- Contact partner**

**Property ID: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26132002</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>645.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 119 m<sup>2</sup></b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Rooms</b>	<b>4</b>		
<b>Bedrooms</b>	<b>3</b>		
<b>Bathrooms</b>	<b>2</b>		
<b>Year of construction</b>	<b>1993</b>	<b>Usable Space</b>	<b>ca. 20 m<sup>2</sup></b>
<b>Type of parking</b>	<b>1 x Underground car park</b>	<b>Equipment</b>	<b>Built-in kitchen, Balcony</b>

Property ID: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	110.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	07.02.2029	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1993

Property ID: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen

## The property



Property ID: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen

## The property



Property ID: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen

## The property



Property ID: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen

## The property



Property ID: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen

## The property



Property ID: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen

## The property



Property ID: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen

## The property



Property ID: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen

## The property



Property ID: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen

## The property



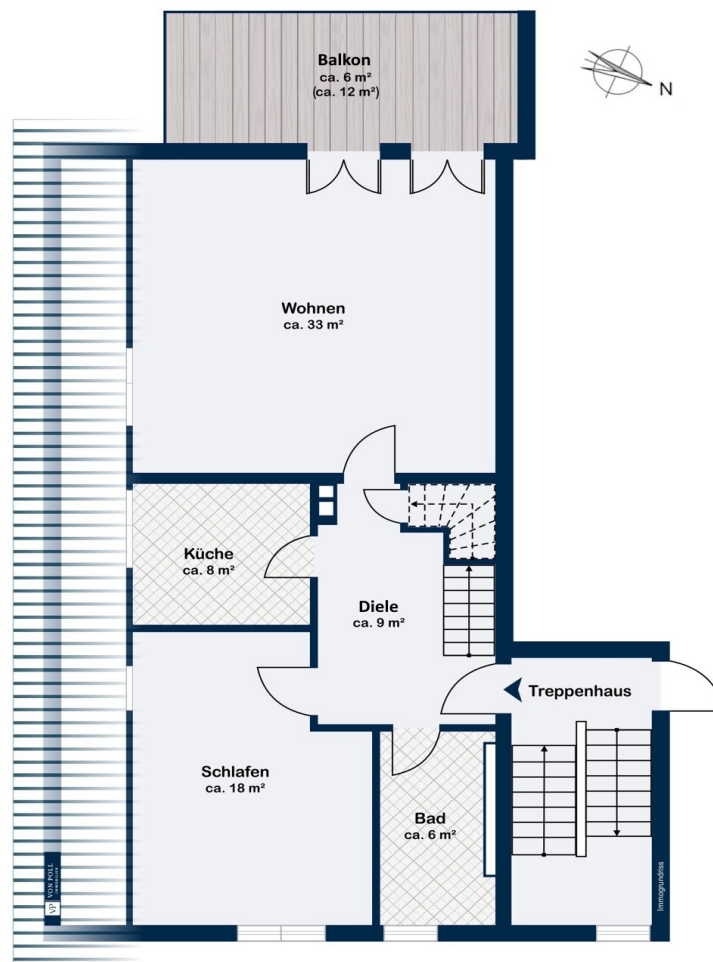
Property ID: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen

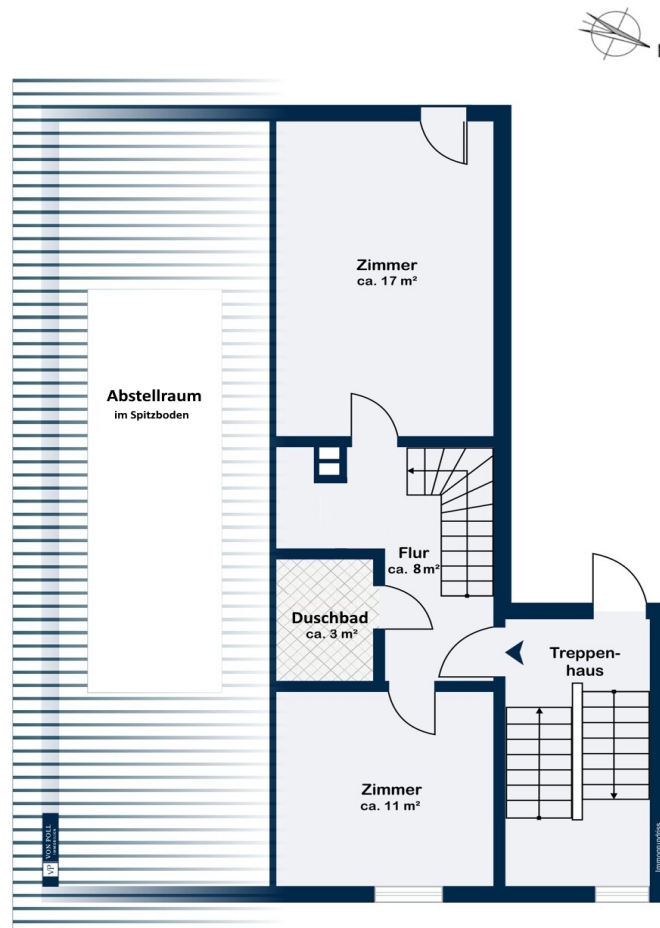
## The property



Property ID: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen**

## **A first impression**

Diese perfekt geschnittene Maisonette, ruhig und grün 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 Wohneigentümergeinschaft 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 und in der Ebene 2 könnte man u. E. in der kleinen Nische im Flur Anschlüsse für eine Pantry-Küche verlegen. So könnten beide Stockwerke auch als einzelne Wohnungen genutzt werden, ebenfalls kleine Trockenbauarbeiten bei der Verbindungstreppe vorausgesetzt.

In der Maisonette-Ebene 1 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 Maisonette-Ebene 2, in die eine Massivholztreppe führt, bieten zwei Schlafzimmer (eines davon ist aktuell ein lichtdurchflutetes Arbeitszimmer), ein Duschbad und die mit einem Fenster ausgestattete Nische eine angenehme Wohnatmosphäre.

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!

**Property ID: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen**

## All about the location

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.

**Property ID: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen**

## Other information

**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.

**Property ID: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Sandra Lundt**

---

**Blankeneser Bahnhofstraße 50, 22587 Hamburg**

**Tel.: +49 40 - 41 35 86 59 0**

**E-Mail: [hamburg.elbvororte@von-poll.com](mailto:hamburg.elbvororte@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**