

Hamburg - Rissen

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

VP azonosító: 26132002



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

VÉTELÁR: 645.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 119 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

**VP azonosító: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen

## Áttekintés

VP azonosító	26132002
Hasznos lakótér	ca. 119 m <sup>2</sup>
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1993
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs

Vételár	645.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hasznos terület	ca. 20 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	110.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	07.02.2029	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1993

VP azonosító: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen**

## **Az ingatlan**



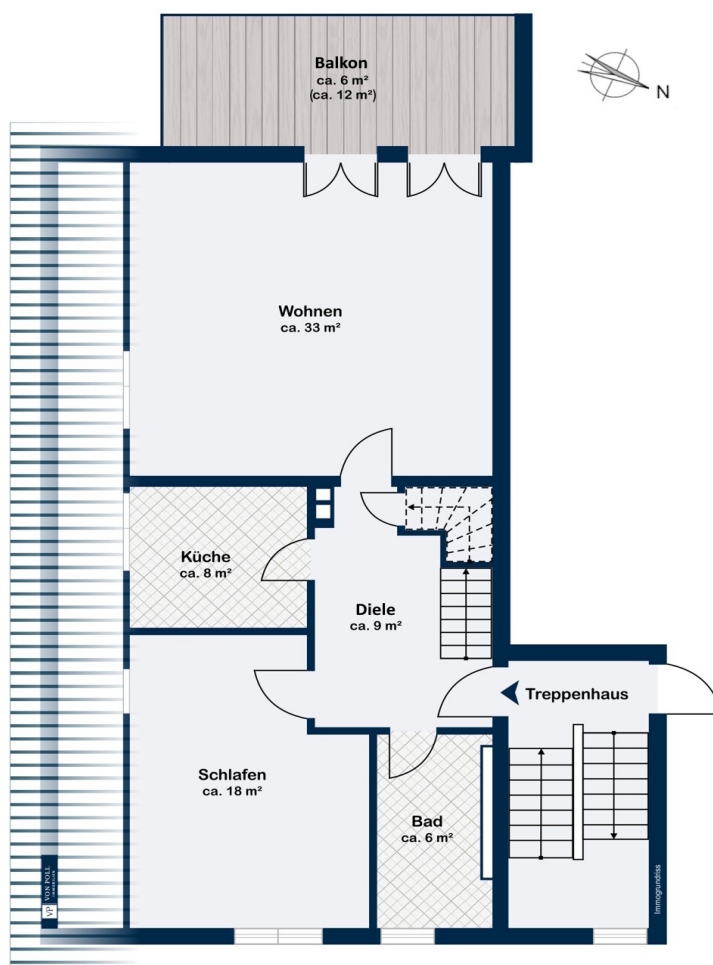
VP azonosító: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen

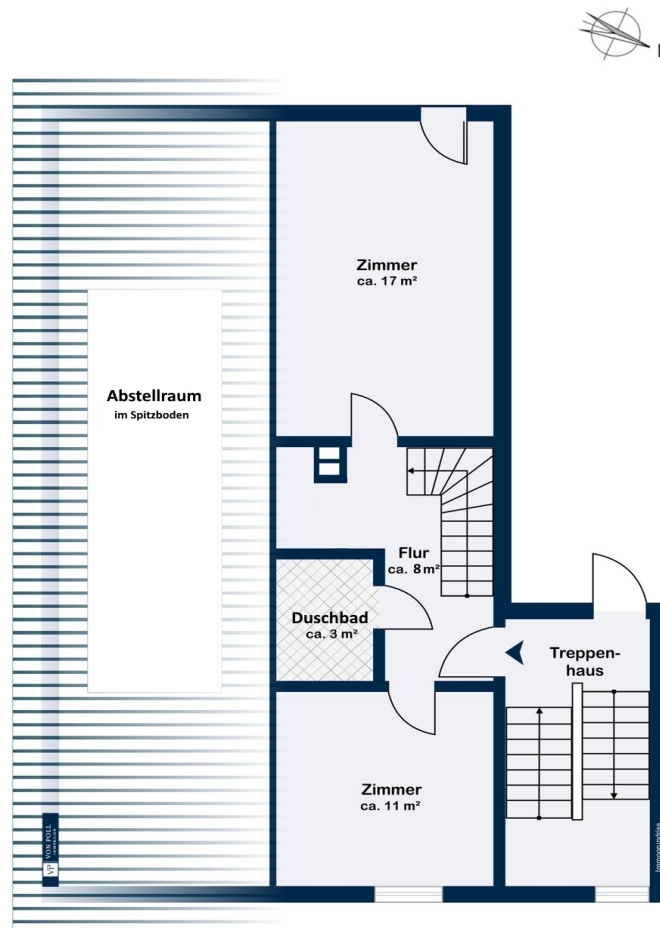
## Az ingatlan



VP azonosító: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen**

## **Az also benyomás**

**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!**

**VP azonosító: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen**

## **Minden a helyszínrol**

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.

**VP azonosító: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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