

Hamburg - Rissen

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

*Número da propriedade: 26132002*



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

**PREÇO DE COMPRA: 645.000 EUR • ÁREA: ca. 119 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4**

**Número da propriedade: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen

## Numa vista geral

Número da propriedade	26132002	Preço de compra	645.000 EUR
Área	ca. 119 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Área útil	ca. 20 m <sup>2</sup>
Quartos	3	Móveis	Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	2		
Ano de construção	1993		
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo		

Número da propriedade: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	110.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	07.02.2029	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1993

Número da propriedade: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen

## O imóvel



Número da propriedade: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen

## O imóvel



Número da propriedade: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen

## O imóvel



Número da propriedade: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen

## O imóvel



Número da propriedade: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen

## O imóvel



Número da propriedade: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen

## O imóvel



Número da propriedade: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen

## O imóvel



Número da propriedade: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen

## O imóvel



Número da propriedade: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen

## O imóvel



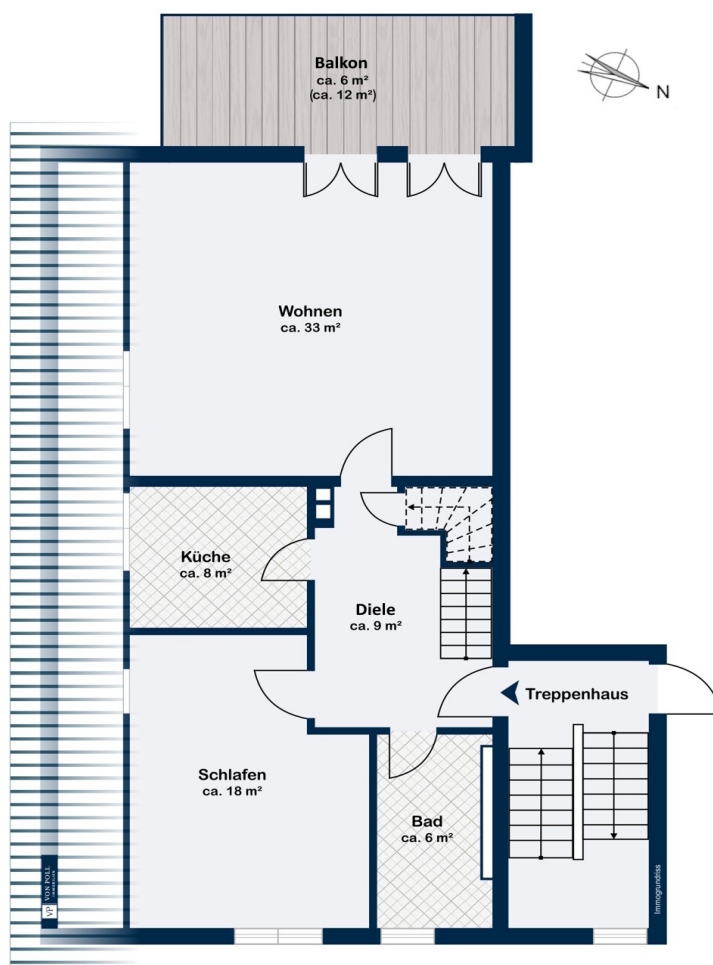
Número da propriedade: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen

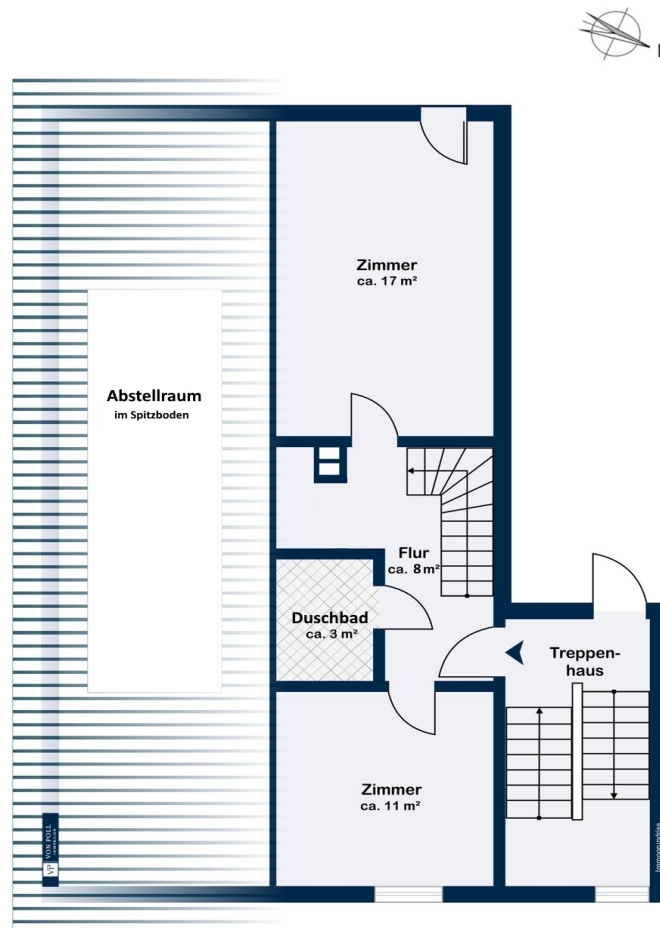
## O imóvel



Número da propriedade: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen**

## Uma primeira impressão

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!

**Número da propriedade: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26132002 - 22559 Hamburg - Rissen**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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