

Hamburg – Rissen

# 4 Zimmer, Küche, Bad – das ist längst nicht alles!

Objektnummer: 24132016



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

**KAUFPREIS: 510.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 24132016 - 22559 Hamburg – Rissen

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

Objektnummer: 24132016 - 22559 Hamburg – Rissen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24132016
Wohnfläche	ca. 105 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1974
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	510.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 12 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24132016 - 22559 Hamburg – Rissen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	154.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.08.2031	Energie-Effizienzklasse	E

Objektnummer: 24132016 - 22559 Hamburg – Rissen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24132016 - 22559 Hamburg – Rissen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24132016 - 22559 Hamburg – Rissen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24132016 - 22559 Hamburg – Rissen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24132016 - 22559 Hamburg – Rissen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24132016 - 22559 Hamburg – Rissen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24132016 - 22559 Hamburg – Rissen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24132016 - 22559 Hamburg – Rissen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24132016 - 22559 Hamburg – Rissen

## Ein erster Eindruck

Zur einen Seite Sackgasse, zur anderen ruhige Wohnstraße und doch in wenigen Minuten zu Fuß mitten im Leben – das zeichnet die optimale Lage dieser in 2013 komplett modernisierten Staffelgeschoss-Wohnung aus. Lichtdurchflutet und perfekt geschnitten ist sie ideal für kleine Familien, Singles, Paare sowie Wohnen & Arbeiten unter einem Dach! Drei Zimmer, eines davon mit Zugang zum großen, in hübsche Gärten blickenden Südbalkon, können zu Schlaf-, Arbeits- und/oder Gästezimmern werden. Der zusätzliche weitläufige Wohn- und Essbereich mit Balkonzugang ist durch die großen Fensterflächen und Oberlichter wunderschön hell und gibt Ihnen fast schon ein erholsames Urlaubsfeeling. Im Winter sorgt der Kaminofen für ein heimeliges Wohlgefühl. In allen Räumen sind elektrische Rollläden installiert. Die Einbauküche ist klein, aber fein und verwöhnt Sie beim Kochen mit einem wunderschönen Blick ins Grüne. Das große Duschbad besitzt eine angenehme Fußbodenheizung und durch das vorhandene Gäste-WC wird Ihre Privatsphäre in Ihrem Badezimmer gewahrt. In allen Wohnbereichen liegt Parkett aus Designer Planke, Bad, Gäste-WC und Küche sind gefliest. Zum Abstellen gibt es je einen praktischen Raum in der Wohnung wie auch im Keller. Ein Tiefgaragenstellplatz steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung und ist mit im Kaufpreis inbegriffen. Anschlüsse für eine Wallbox sind bereits installiert. Ein Fahrradraum und eine Waschküche mit Trockenraum runden dieses attraktive Angebot ab, wobei Sie auch eine Waschmaschine in Ihrer Küche haben. Was noch wichtig ist: Die gesamte Dacheindeckung inkl. Dämmung wurde erneuert, in der Wohnung selbst sind alte Fenster gegen neue mit mehr Wärmedämmung und Schallschutz ausgetauscht worden. Wenn Sie also auf der Suche nach der perfekten Wohnung in einer tollen Lage für sich sind, freuen wir uns auf Ihren Besichtigungswunsch!

Objektnummer: 24132016 - 22559 Hamburg – Rissen

## Alles zum Standort

Rissen gehört mit zu den beliebtesten Wohngegenden der Hamburger Elbvororte. Dieser Stadtteil ist im Norden umgeben vom Walderholungsgebiet Klövensteen und grenzt im Süden direkt an die Elbe mit dem Wittenbergener Elbstrand. Das Rissener Zentrum bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, hübsche kleine Boutiquen und Restaurants vielfältiger Küche. Kindergärten sowie sämtliche Grund- und weiterführende Schulen, wie z.B. das Gymnasium Rissen, befinden sich in nächster Umgebung. Die Bushaltestelle „Herwigredder“ erreichen Sie in ca. 3 Minuten zu Fuß. 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.

Objektnummer: 24132016 - 22559 Hamburg – Rissen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.8.2031. Endenergieverbrauch beträgt 154.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24132016 - 22559 Hamburg – Rissen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

---

Blankeneser Bahnhofstraße 50 Hamburg – Elbvororte

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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