

Hamburg – Rissen

# Entzückende Dachgeschoss-Wohnung mit Süd-Loggia!

CODE DU BIEN: 25132005



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

PRIX D'ACHAT: 255.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 53 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25132005 - 22559 Hamburg – Rissen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25132005 - 22559 Hamburg – Rissen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25132005
Surface habitable	ca. 53 m <sup>2</sup>
Etage	3
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1960

Prix d'achat	255.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2007
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 6 m <sup>2</sup>
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25132005 - 22559 Hamburg – Rissen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	157.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	30.01.2030	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1960

CODE DU BIEN: 25132005 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132005 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132005 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132005 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25132005 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132005 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propriété



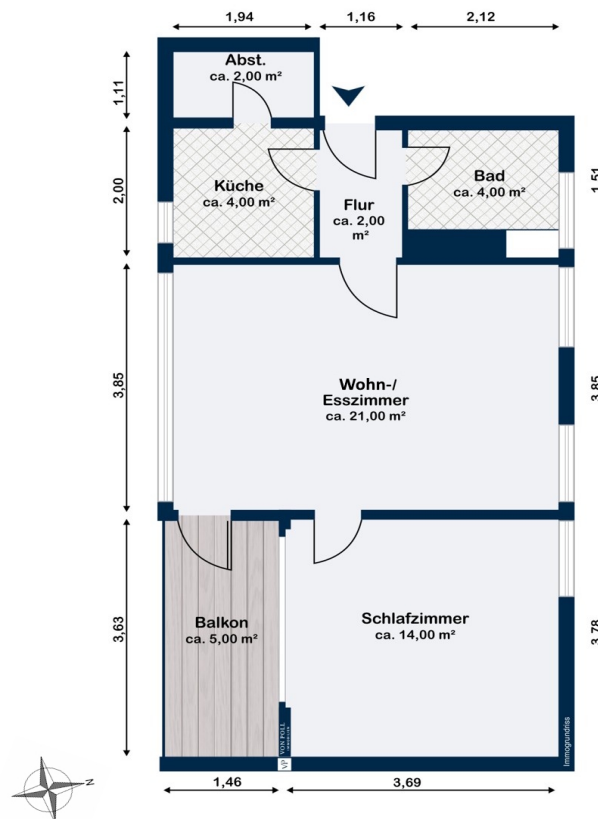
CODE DU BIEN: 25132005 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132005 - 22559 Hamburg – Rissen

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25132005 - 22559 Hamburg – Rissen**

## Une première impression

Sie suchen nach einer kleinen, aber feinen 2-Zimmer-Wohnung im zentralen und doch ruhigen Rissen? Dann ist dieses Dachgeschoss-Apartment mit großer Süd-Loggia und Blick ins Grüne genau das Richtige für Sie! Ein geräumiger Flur, eine moderne Küche mit praktischem Vorratsraum, ein neuwertiges Vollbad, ein helles, loftartiges Wohnzimmer mit Zugang zur Süd-Loggia und ein großes Schlafzimmer mit viel Schrankraum bieten Ihnen alles, was Sie von einer Wohnung erwarten dürfen. Alles ist neu oder hervorragend gepflegt, saniert wurde das Mehrfamilienhaus erst im Jahr 2007. Sie können so einziehen! Nach Absprache mit den Eigentümern können auch einige Möbelstücke in der Wohnung verbleiben. Zur Wohnung gehört noch ein praktischer Kellerraum. Die Dichtheitsprüfung wurde durchgeführt und alle Schäden behoben. Wir freuen uns auf Ihren Besichtigungswunsch!

**CODE DU BIEN: 25132005 - 22559 Hamburg – Rissen**

## Tout sur l'emplacement

Rissen gehört mit zu den beliebtesten Wohngebieten 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 „Wülpensand“ erreichen Sie in knapp 2 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.

CODE DU BIEN: 25132005 - 22559 Hamburg – Rissen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.1.2030. Endenergieverbrauch beträgt 157.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. 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.

CODE DU BIEN: 25132005 - 22559 Hamburg – Rissen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Janina Stuwe & Sandra Lundt

---

Blankeneser Bahnhofstraße 50 Hamburg - banlieue de l'Elbe

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)