valyours



Objekt-Nr. W-K-HH-26-036

22559 HAMBURG

Gepflegte 4-Zimmer-Etagenwohnung mit Loggia und Tiefgaragenstellplatz

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 99 m²	ca. 1.346 m²	4	469.000 €



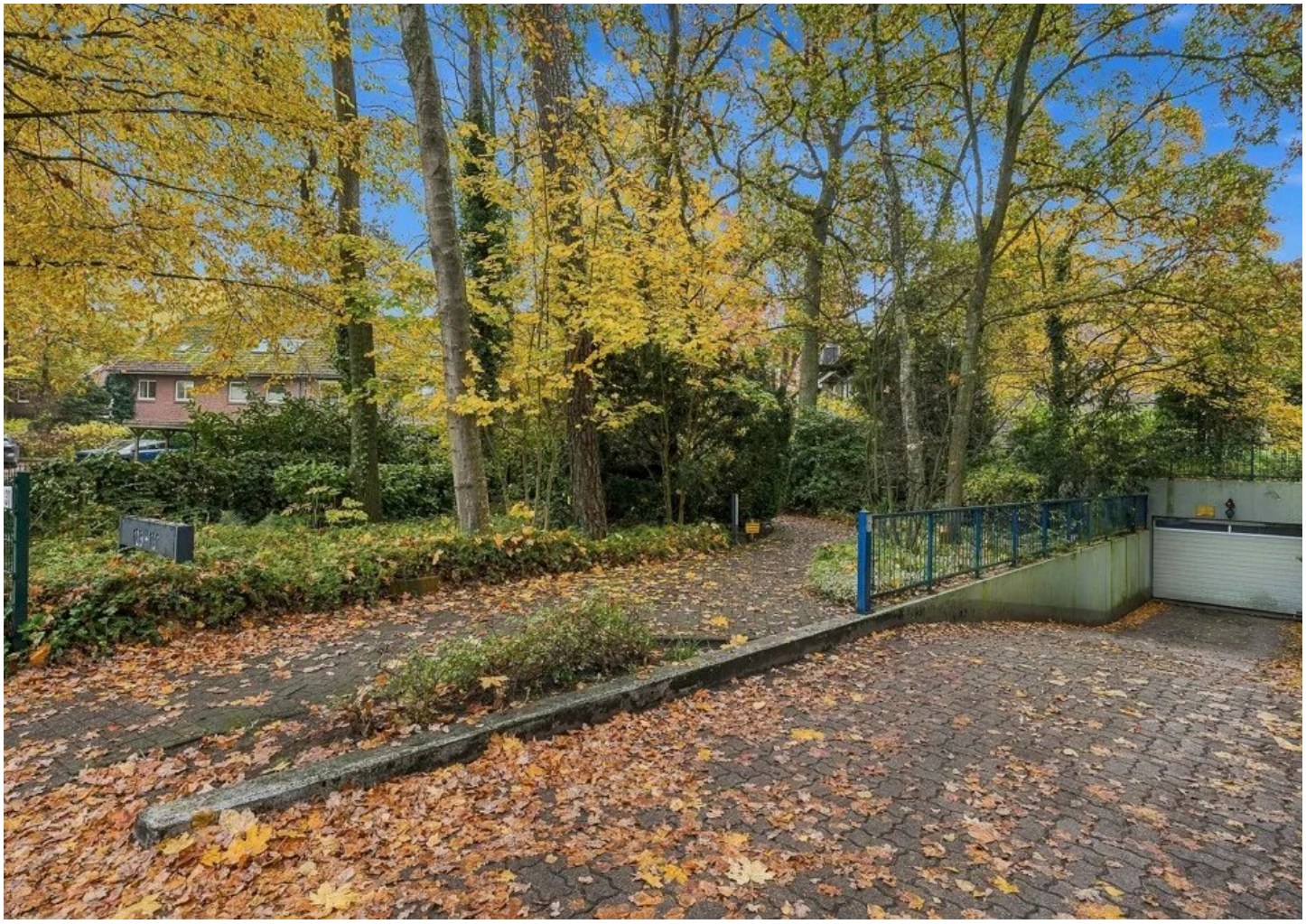
Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**469.000 €**
Hausgeld	**373 €**
Wohnfläche	**ca. 99 m²**
Zimmer	**4**
Grundstücksfläche	**ca. 1.346 m²**
Balkon/Terrasse Fläche	**ca. 6 m²**
Provisionspflichtig	**Ja**
Modernisierungen	**2012**
WG-geeignet	**Ja**
Baujahr	**1982**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Bauweise	**Massiv**
Unterkellert	**Ja**
Etage	**2**
Schlafzimmer	**3**
Badezimmer	**2**

Wohneinheiten	**8**
Balkone	**1**
Bad mit	**Dusche**
Küche	**Einbauküche**
Boden	**Fliesen, Laminat**
Gäste-WC	**Ja**
Gartennutzung	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 % inkl. MwSt.**
Tiefgarage · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**29.04.2034**
Endenergieverbrauch	**109,1 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**D**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Sophie Ott
Tel. 004915511550611
sophie.ott@portalanfragen-valyours.de



Eindrücke

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 4-Zimmer-Etagenwohnung bietet auf ca. 99 m² Wohnfläche eine überzeugende Mischung aus Alltagstauglichkeit, guter Raumaufteilung und angenehmer Wohnatmosphäre. Das Mehrfamilienhaus in massiver Bauweise stammt aus dem Jahr 1982 und umfasst lediglich 8acht Wohneinheiten. Ideal, wenn Sie ein ruhiges, überschaubares Wohnumfeld schätzen.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit guten Lichtverhältnissen und vielseitigen Stellmöglichkeiten. Hier finden sowohl gemütliche Sofalandschaft als auch ein großer Esstisch ihren Platz – perfekt für Familienleben, Gäste oder entspannte Abende. Der Boden ist überwiegend mit Laminat ausgestattet; Fliesen finden sich in den funktionalen Bereichen.

Die separate Küche, mit einer Fläche von ca. 7 m², ist mit einer Einbauküche versehen und bereits komplett ausgestattet:

Drei Schlafzimmer ermöglichen eine flexible Nutzung: klassisch als Eltern- und Kinderzimmer, zusätzlich als Gästezimmer oder Homeoffice. Besonders praktisch sind die zwei Sanitärräume: ein modernisiertes Duschbad sowie ein großzügiges separates Gäste-WC – ein spürbarer Komfortgewinn im täglichen Ablauf.

Eine Loggia in Südausrichtung mit Blick ins Grüne von ca. 6 m² erweitert den Wohnraum nach draußen. Zusätzlich ist eine Gartennutzung möglich. Abgerundet wird das Angebot durch einen Stellplatz in der Tiefgarage. Beheizt wird die Immobilie über eine Gas-Zentralheizung. Energieeffizienzklasse: D.

Eine Wohnung, die durch Pflegezustand, Schnitt und sinnvolle Extras überzeugt – ideal für Paare, Familien oder alle, die in Hamburg komfortabel wohnen möchten.

Frau Sophie Ott
Tel. 004915511550611
sophie.ott@portalanfragen-valyours.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Hamburg-Rissen steht für Lebensqualität. Die Nähe zum Wasser und den Elbstränden, weitläufige Waldgebiete, die zu Spaziergängen einladen, und eine gute Infrastruktur – genau diese Kombination macht den Stadtteil so attraktiv.

Die Wohnung liegt in einem gewachsenen Wohngebiet, das sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre auszeichnet. Mit nur acht Parteien im Haus bleibt die Hausgemeinschaft überschaubar und bietet ein ruhiges Wohnumfeld.

Für den Alltag ist vieles gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, verschiedene Dienstleister und Restaurants befinden sich in der näheren Umgebung. Auch Sport- und Freizeitangebote sind vorhanden. Familien finden in Rissen ein gutes Angebot an Kindertagesstätten und Schulen.

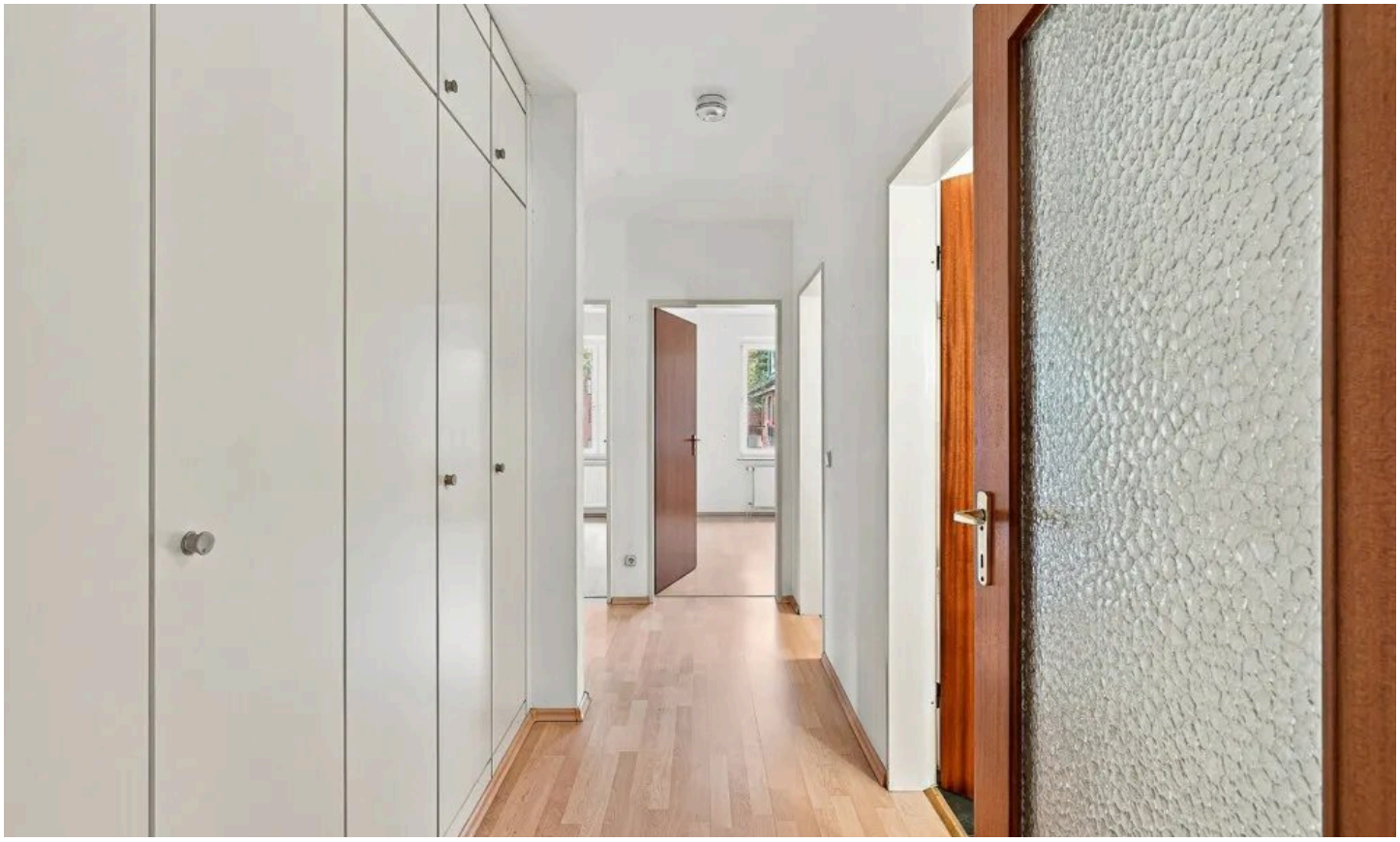
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine bequeme Verbindung in die Hamburger Innenstadt und die umliegenden Stadtteile. Auch mit dem Auto lassen sich die wichtigen Verkehrsverbindungen gut erreichen.

Ein weiterer Pluspunkt der Wohnung ist die Loggia mit Blick ins Grüne. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit zur Gartennutzung. So lässt sich gerade in den wärmeren Monaten auch zu Hause Zeit im Freien verbringen.

Frau Sophie Ott
Tel. 004915511550611
sophie.ott@portalanfragen-valyours.de



Außenbereich



Eingang / Flure

Frau Sophie Ott

Tel. 004915511550611

sophie.ott@portalanfragen-valyours.de



Wohnräume



Wohnräume

Frau Sophie Ott

Tel. 004915511550611

sophie.ott@portalanfragen-valyours.de



Wohnräume



Wohnräume

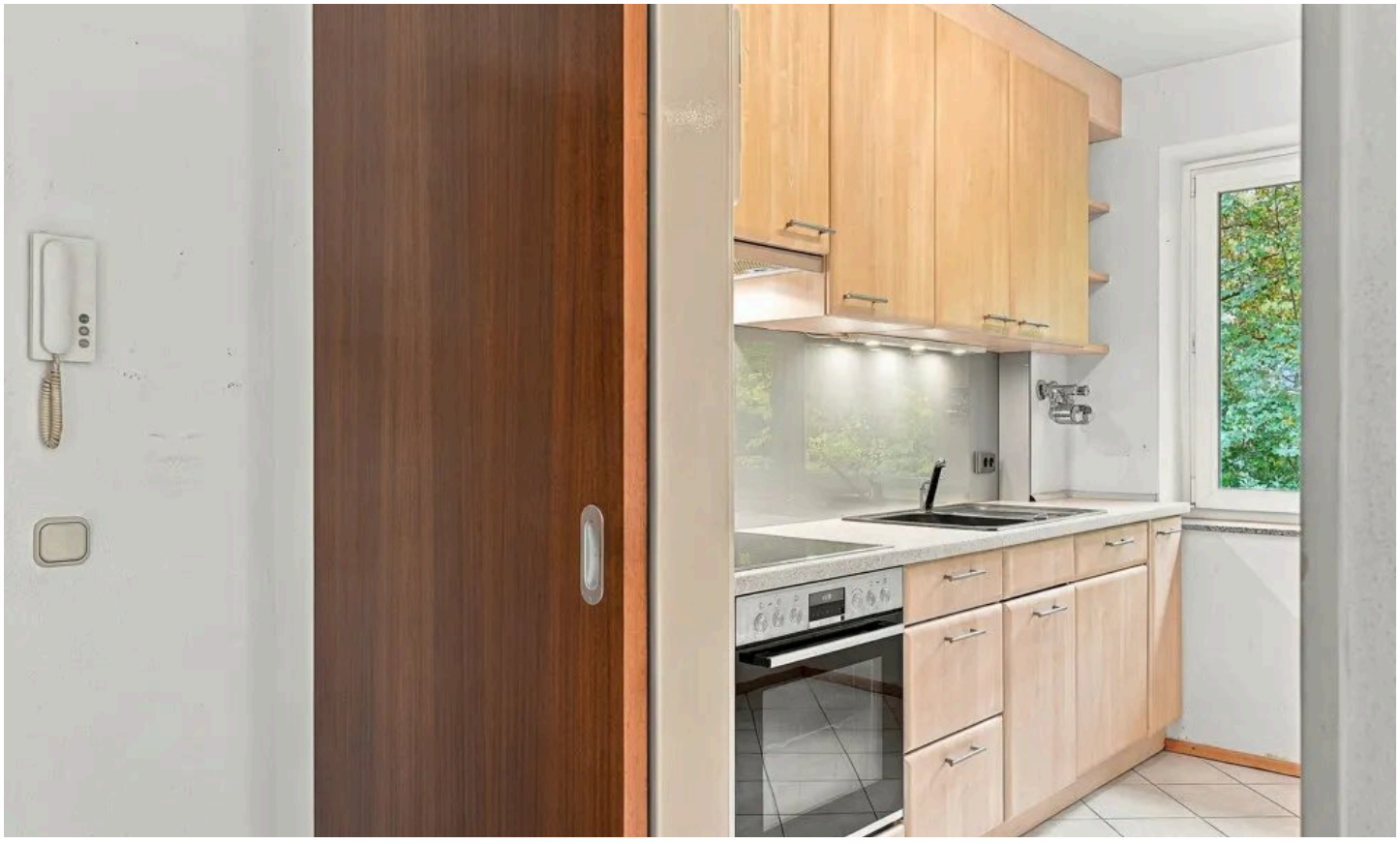
Frau Sophie Ott

Tel. 004915511550611

sophie.ott@portalanfragen-valyours.de



Küche



Küche

Frau Sophie Ott

Tel. 004915511550611

sophie.ott@portalanfragen-valyours.de



Badezimmer



Badezimmer

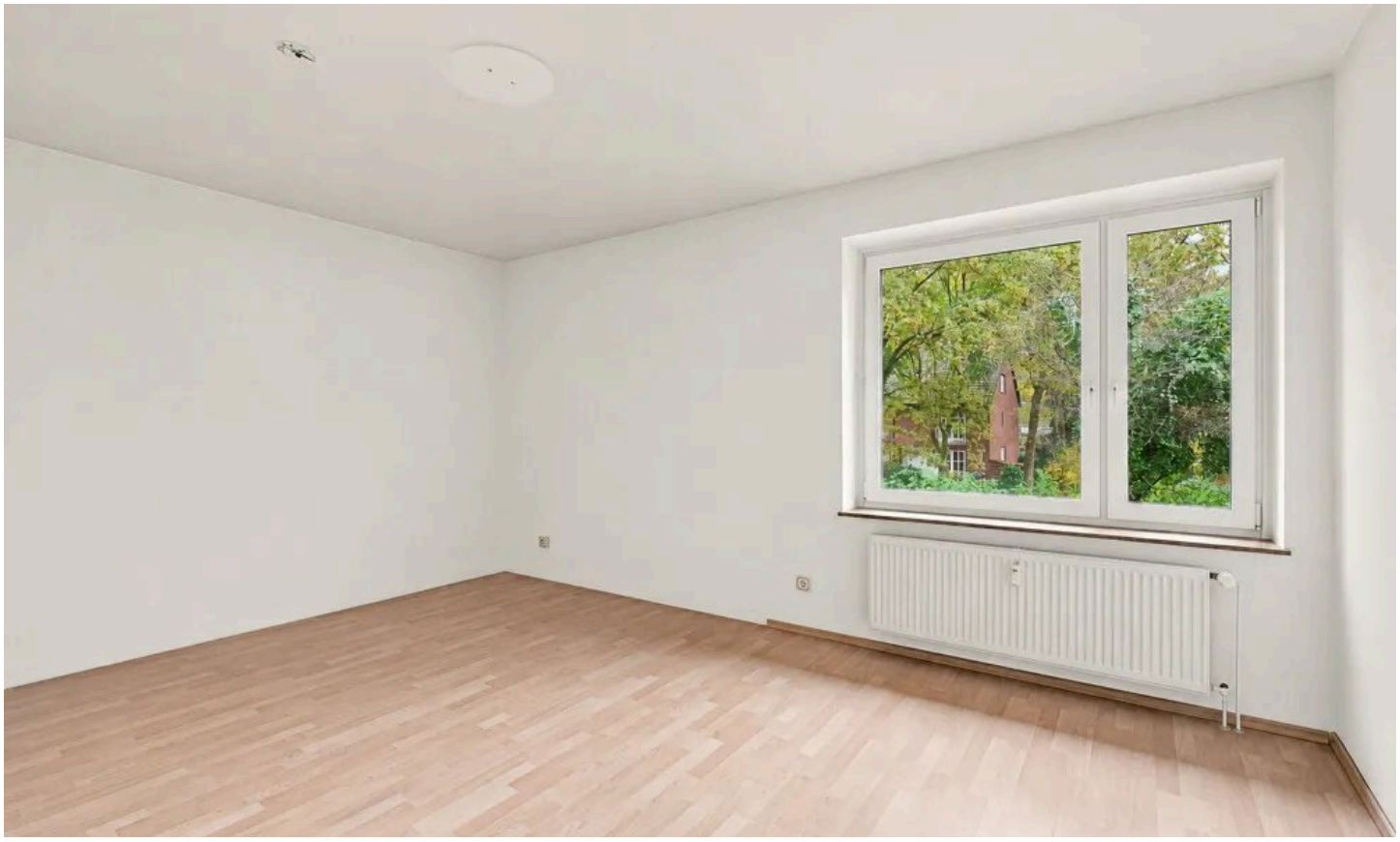
Frau Sophie Ott

Tel. 004915511550611

sophie.ott@portalanfragen-valyours.de



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Frau Sophie Ott

Tel. 004915511550611

sophie.ott@portalanfragen-valyours.de



Schlafzimmer



Balkon

Frau Sophie Ott

Tel. 004915511550611

sophie.ott@portalanfragen-valyours.de



Balkon



Eindrücke

Frau Sophie Ott

Tel. 004915511550611

sophie.ott@portalanfragen-valyours.de



Eindrücke



Außenbereich

Frau Sophie Ott

Tel. 004915511550611

sophie.ott@portalanfragen-valyours.de



Grundriss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Sophie Ott
Tel. 004915511550611
sophie.ott@portalanfragen-valyours.de

Ausstattung

— Ausstattung im Überblick:

— Ca. 99 m² Wohnfläche

— 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer

— Gepflegter Gesamtzustand

— Massivbauweise, Baujahr 1982

— Kleines Mehrfamilienhaus mit nur 8 Wohneinheiten

— Bodenbeläge: Laminat und Fliesen

— Gute Lichtverhältnisse in Wohn- und Schlafräumen

— Küche:

— Einbauküche (gepflegt)

— Elektroausstattung: Backofen, Cerankochfeld, Geschirrspüler

— Ca. 7 m² Küchenfläche

— Bäder:

— 1 modernisiertes Duschbad

— 1 separates modernisiertes Gäste-WC

— Funktionale, pflegeleichte Fliesengestaltung

— Außenbereich:

— Loggia ca. 6 m²

— Gartennutzung möglich

— Komfort & Technik:

— Gasheizung / Zentralheizung

— Tiefgaragenstellplatz (1 Stellplatz)

— Energieeffizienzklasse D

— Ausstattungsqualität: normal

— Die Ausstattung ist solide und durchdacht – mit den entscheidenden Komfortmerkmalen für einen entspannten Alltag.

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf vorbehalten.

Frau Sophie Ott
Tel. 004915511550611
sophie.ott@portalanfragen-valyours.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Sophie Ott

valyours Lübeck GmbH

Telefon: 004915511550611

E-Mail: sophie.ott@portalanfragen-valyours.de

Diese Immobilie online