

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Exposé - Nr. LK-NM996

Kaufobjekt
22559 Hamburg

Ihr Ansprechpartner:
Immobilienmakler Lukas Kern
040 - 46 99 69 39

3-Zimmer-Gartenwohnung mit 290 m² Privatgarten in Hamburg-Rissen



Gartenansicht

Eckdaten	
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
PLZ	22559
Ort	Hamburg
Land	Deutschland
Wohnfläche	ca. 81 m ²
Nutzfläche	ca. 6,60 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Balkon/Terrasse Fläche	ca. 6,90 m ²
Kaufpreis	339.000,00 €
Provision	3,57% inkl. MwSt. vom Käufer zu zahlen.
Energieeffizienzklasse	E
Baujahr	1960
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis

Baujahr lt. Energieausweis	2003
wesentlicher Energieträger	Öl
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung (Öl)
Etagenzahl	3
Dist. Kindergarten (km)	0,90 km
Dist. Grundschule (km)	1,40 km
Dist. Realschule (km)	3,10 km
Dist. Gymnasium (km)	0,35 km

Beschreibung

Seltene Gartenwohnung in Hamburg-Rissen – ca. 290 m² Privatgarten zur exklusiven Nutzung
Wohnen wie im eigenen Haus – mit außergewöhnlichem Gartensondernutzungsrecht

Internet: www.springfeld-oelkers.de
E-Mail: kern@springfeld-oelkers.de
Alte Holstenstraße 61, 21029 Hamburg

Tel: 040 - 46 99 69 39
Mobil: 0176 311 478 55
Fax: 040 - 46 99 69 41

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Ein außergewöhnliches Zuhause mit echtem Seltenheitswert

Großzügige private Gartenflächen gehören zu den begehrtesten und zugleich seltensten Wohnmerkmalen in Hamburg. Diese gepflegte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung in Hamburg-Rissen bietet genau das, was auf dem Immobilienmarkt kaum noch zu finden ist: einen rund 290 m² großen Garten zur exklusiven Nutzung.

Damit erwerben Sie nicht nur eine Eigentumswohnung, sondern ein Zuhause mit dem Wohngefühl eines Einfamilienhauses. Der weitläufige Privatgarten erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft eine Lebensqualität, die klassische Eigentumswohnungen nur selten bieten können.

Die gepflegte Erdgeschosswohnung verfügt über ca. 81 m² Wohnfläche und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine angenehme Wohnatmosphäre.

Der helle Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt des Wohnens. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen einen harmonischen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Von hier gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse und in den großzügigen Garten.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Ergänzt wird das Raumangebot durch:

Einbauküche mit Elektrogeräten
Tageslichtbad
Praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung
Separaten Kellerraum
Sonnige Terrasse mit Blick ins Grüne

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 511 €.

Hiervon werden monatlich 127 € der Instandhaltungsrücklage zugeführt. Die laufenden Bewirtschaftungs- und Betriebskosten belaufen sich somit auf 384 € pro Monat.

Diese transparente Kostenstruktur sorgt für eine solide Vorsorge für zukünftige Instandhaltungsmaßnahmen.

Für Käufer, die Wert auf Freiraum, Privatsphäre, Lebensqualität und langfristige Attraktivität legen, bietet sich hier eine seltene Gelegenheit in begehrter Lage von Hamburg-Rissen.

Aktuell ist die Wohnung vermietet.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohnlage im beliebten Hamburger Stadtteil Rissen. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung befinden sich in der Umgebung.

Gleichzeitig ermöglicht die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr eine komfortable Verbindung in die Hamburger Innenstadt. Die Nähe zur Elbe sowie zum Naturschutzgebiet Klövensteen bietet zudem einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Ausstattung Beschreibung

Terrasse mit Grünblick
Sondernutzungsrecht an ca. 290 m² Gartenfläche
ca. 81 m² Wohnfläche
3 Zimmer mit funktionaler Aufteilung
Heller Wohn- und Essbereich
Zwei gut geschnittene Schlafzimmer
Einbauküche mit Elektrogeräten
Tageslichtbad
Abstellraum in der Wohnung
Kellerraum
Gepflegte Wohnanlage
Attraktive Lage in Hamburg-Rissen

Sonstige Angaben

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir die Vermarktung des angegebenen Objektes für alle Beteiligten so angenehm wie möglich gestalten möchten. Daher werden wir Exposéanfragen nur beantworten, wenn Sie uns Ihre vollständige Adresse und eine Telefonnummer nennen. Besichtigungen werden nur und ausschließlich über unser Büro organisiert. Bitte betreten Sie unter keinen Umständen das Grundstück alleine ohne Begleitung durch einen unserer Makler.

Für den Käufer fällt beim Kauf eine Maklercourtage i.H.v. 3,57% inkl. MwSt. an. Sie ist verdient und

Springfeld & Oelkers

Immobilien

fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Es wurde über das Objekt ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer geschlossen.

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Firma Springfield & Oelkers Immobilien GmbH nach §§ 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzu-

stellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei juristischen Personen/Firmen ist der Handelsregisterauszug vorzulegen.

Wir bedanken uns für Ihr Verständnis. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Ansicht Gebäude



Eingangsbereich/Flur

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Wohnzimmer



Küche

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Schlafzimmer 1



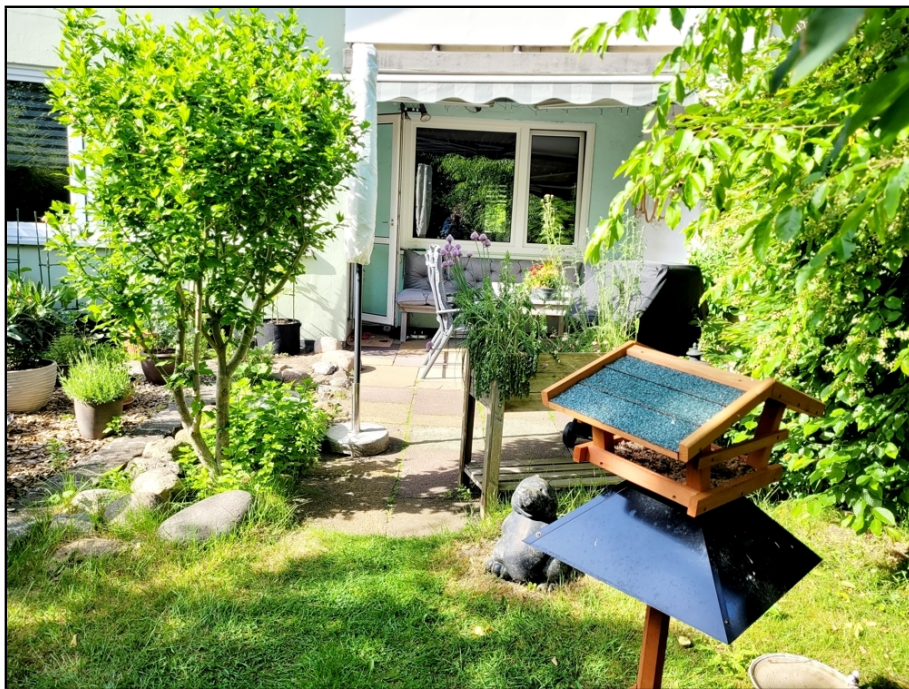
Bad

Springfeld & Oelkers

Immobilien



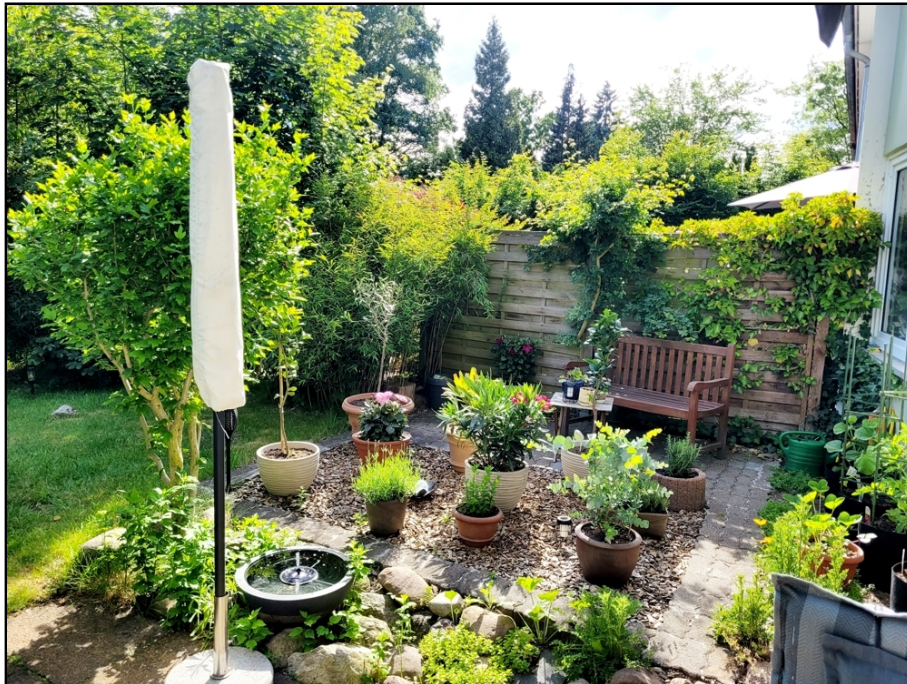
Schlafzimmer 2



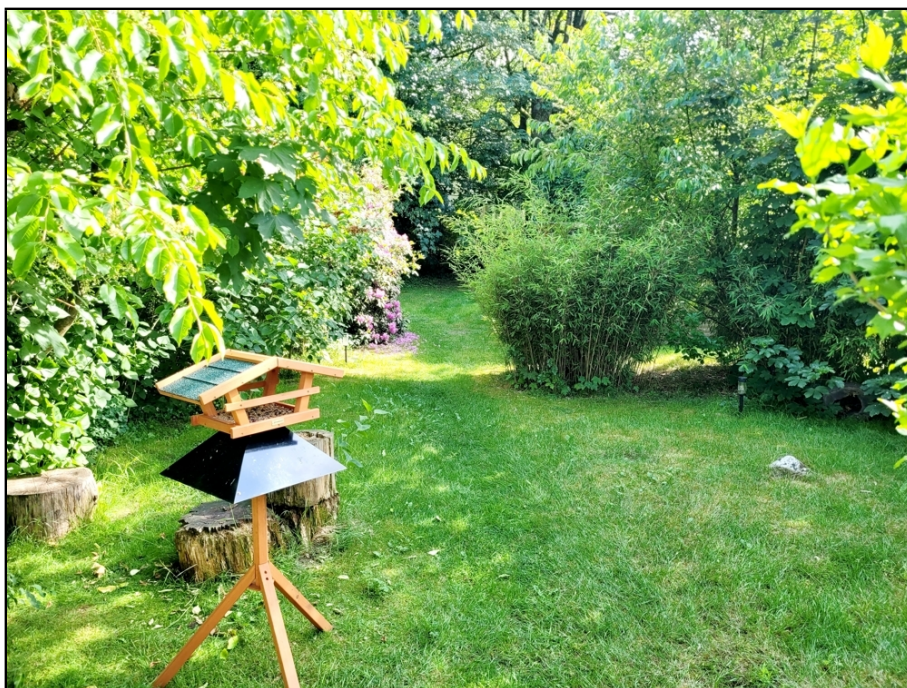
Garten/Terrasse

Springfeld & Oelkers

Immobilien



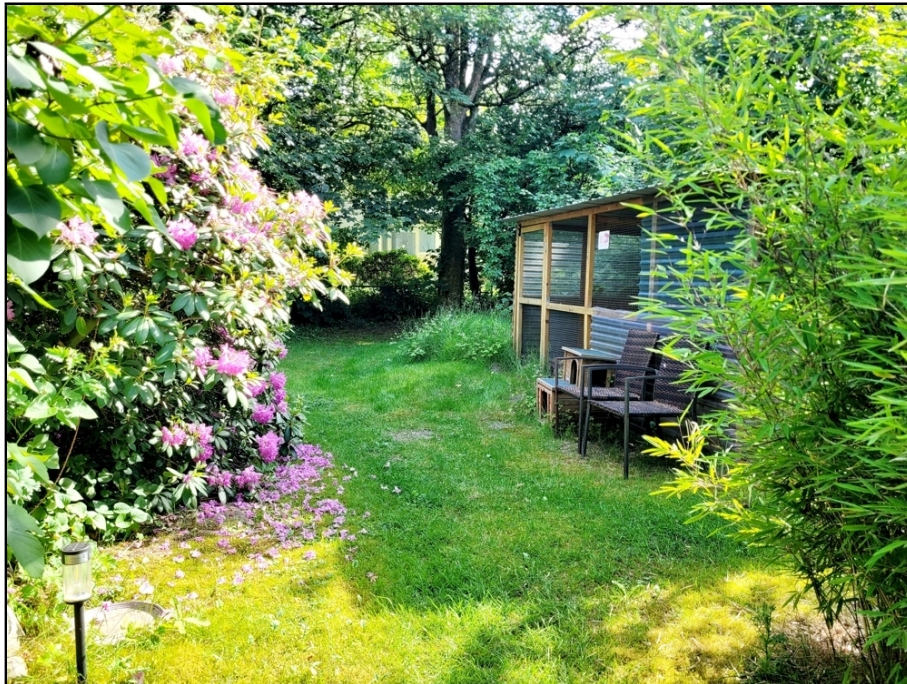
Garten/Terasse



Garten

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Garten

Internet: www.springfeld-oelkers.de

E-Mail: kern@springfeld-oelkers.de

Alte Holstenstraße 61, 21029 Hamburg

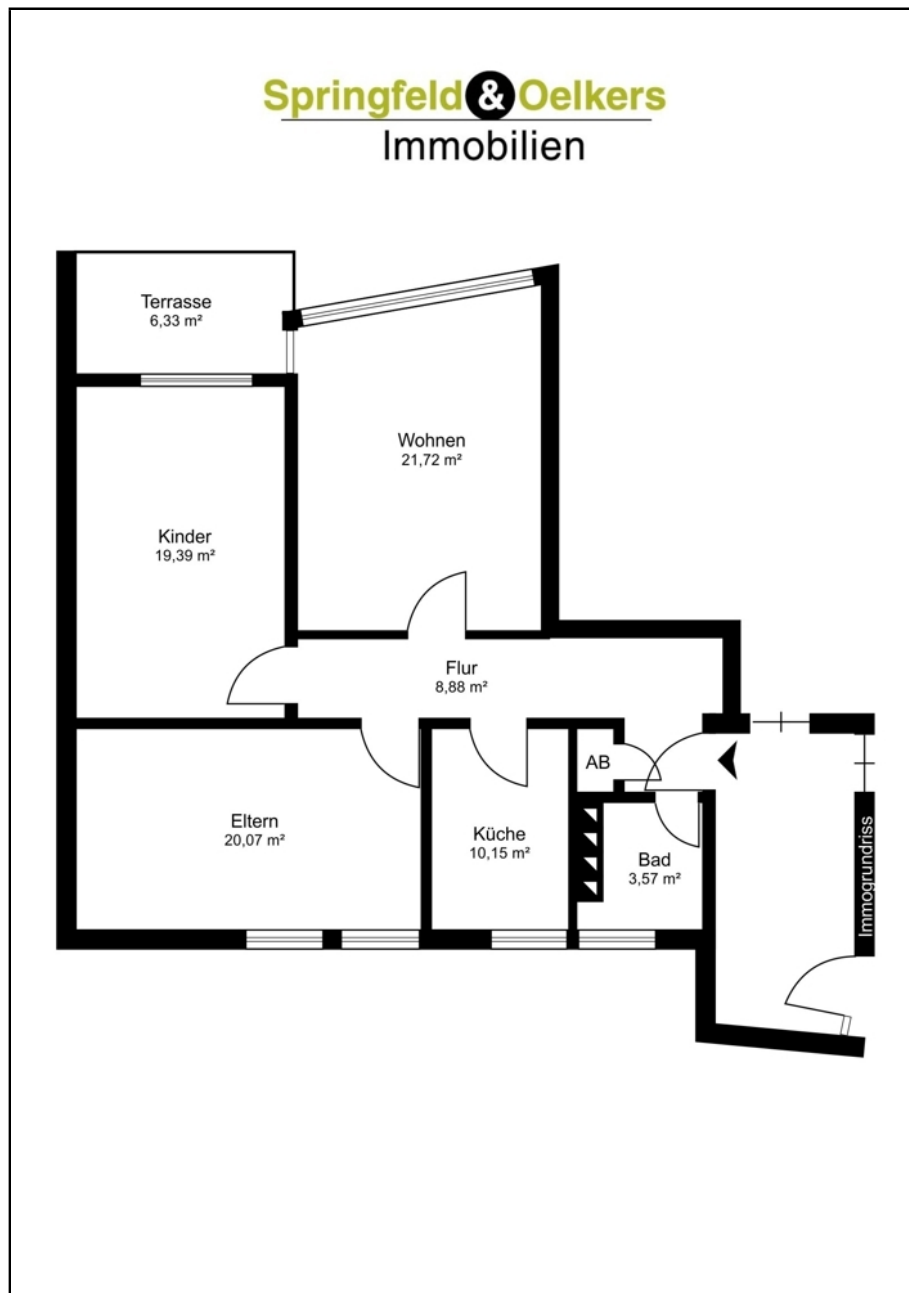
Tel: 040 - 46 99 69 39

Mobil: 0176 311 478 55

Fax: 040 - 46 99 69 41

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Grundriss

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Sämtliche Angaben zu dem angebotenen Objekt werden uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt. Die Angaben werden von uns nicht überprüft, wir übernehmen daher keine Haftung oder Gewähr für deren Richtigkeit. Der Interessent wird darauf hingewiesen, dass das Gebäude nach Erwerb dem aktuellen GEG entsprechen muss.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf/Zwischenvermietung ist nicht ausgeschlossen.

Internet: www.springfeld-oelkers.de

E-Mail: kern@springfeld-oelkers.de

Alte Holstenstraße 61, 21029 Hamburg

Tel: 040 - 46 99 69 39

Mobil: 0176 311 478 55

Fax: 040 - 46 99 69 41