

# Großzügige 4 Zimmerwohnung mit Balkon und TG-Stellplatz

22559 Hamburg / Rissen, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: SF-83



Wohnfläche ca.: **101 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4**



## Großzügige 4 Zimmerwohnung mit Balkon und TG-Stellplatz

Objekt ID	SF-83
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	22559 Hamburg / Rissen
Wohnfläche ca.	101 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Separate WC	1
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1982
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon, Einbauküche, Fahrradraum, Separates WC
Käuferprovision	6,25 % inkl. MwSt.
Hausgeld	317 EUR



## Objektbeschreibung

\*\* Weitere Informationen und Bilder zu dieser Immobilie finden Sie auf unserer Internetseite unter: <https://www.schulze-filges-immobilien.de> \*\*

Die Wohnanlage wurde 1982 in massiver Bauweise errichtet.

Die hier angebotene Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudes. Die Wohnung besteht aus 4 Zimmern sowie einem tollen Balkon mit SW-Ausrichtung und Blick in den Garten.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn-Ess-Bereich mit etwa 40 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung wird frei - ohne Mietverhältnis - geliefert.

## Ausstattung

Folgende Ausstattungsmerkmale finden Sie vor:

- 4 Zimmer mit viel Tageslicht
- Balkon mit SW-Ausrichtung
- helles Bad mit Badewanne und Fenster sowie Platz für die Waschmaschine; mit leichten Umbaumaßnahmen besteht die Möglichkeit, zusätzlich zur vorhandenen Badewanne eine Dusche sowie ein weiteres WC einzubauen
- separates WC
- neuwertige Einbauküche in Edelbuche ( Einbau 2005 )
- Kunststofffenster ( Einbau 2005 )
- Abstellkammer

Zur Wohnung gehört ein eigener Abstellraum im Keller mit Licht und einem Stromanschluss.

Eine Waschküche, ein Trockenraum sowie ein Fahrradkeller stehen zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Der Pkw-Stellplatz befindet sich in der Tiefgarage und ist im Kaufpreis bereits enthalten. Die Beheizung der Anlage erfolgt über eine Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung.

Die monatliche Wohngeldvorauszahlung lt Wirtschaftsplan aus 03/2018 beträgt 319 € inkl. einer Instandhaltungsrücklage von ca. 93 €.

Lt. Wohngeldabrechnung aus 03/2018 für 2017 betrug das monatliche Wohngeld ca. 250 € inkl. Heizkosten, davon betragen die umlegbaren Nebenkosten ca. 145 € mtl.

## Sonstiges

\*\* Weitere Informationen und Bilder zu dieser Immobilie finden Sie auf unserer Internetseite unter:



<https://www.schulze-filges-immobilien.de> \*\*

Der Makler-Vertrag mit uns (Schulze & Filges Immobilien) kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposees und seiner Bedingungen zustande. Die Courtage in Höhe von 6,25 % des vereinbarten Kaufpreises inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer (z.Zt. 19 %), ist mit Abschluss des Kaufvertrags verdient und fällig sowie vom Käufer zahlbar.

Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt wurden. Bei aller Sorgfalt übernehmen wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

\*\* Sie spielen ebenfalls mit dem Gedanken, Ihre Wohnung oder Ihr Haus zu verkaufen? Wir stehen Ihnen gern für ein persönliches Kennenlerngespräch und für eine Wertermittlung zur Verfügung - sprechen Sie uns hierzu an. Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 040 - 414 313 755 \*\*

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	20.02.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1982
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	97,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	C



## Lage

- ruhige und familienfreundliche Wohngegend mit allen Einkaufsmöglichkeiten und verschiedenen Restaurants im Dorfkern von Rissen, der wunderbar zu Fuß erreichbar ist
- Alternativen gibt es im benachbarten Hamburg-Blankenese, in Wedel oder im Elbe-Einkaufszentrum in Hamburg-Osdorf
- nächstgelegener S-Bahn Anschluss (S 1) ist nur wenige Minuten entfernt; ab Bahnhof Rissen gelangt man in etwa 36 Minuten an den Hamburger Hauptbahnhof / Zentrum
- großer Vorteil sind die vielen Grünflächen und Wanderwege; im Süden lockt das Elbufer mit herrlichem Blick auf die vorbeifahrenden Schiffe





Schulze & Filges  
IMMOBILIEN



Außenansicht

