



**KENSINGTON®**

Finest Properties International

## Exklusive 1-Zimmer-Wohnung in gehobenem Zustand - Erstbezug nach Renovierung / Sanierung



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KHHA_552	<b>Datum:</b>	13.09.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Ort:</b>	22559 Hamburg / Rissen	<b>Wohnfläche:</b>	34,86 m <sup>2</sup>
<b>Etage:</b>	5	<b>Anzahl Zimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Teil/Vollsaniert		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	209.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	255,35 €
<b>Provision:</b>	3,57% inkl. MwSt.		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2028-02-05
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1969
<b>Wertklasse:</b>	E	<b>Befeuerung:</b>	Oel
<b>Primärer Energieträger:</b>	OEL	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	149.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b> KENSINGTON Finest Properties HH Alster GmbH	<b>Name:</b>	Florian Grein
<b>Straße:</b> Großer Burstah 34	<b>Ort:</b>	20457 Hamburg
<b>Telefon:</b> 040 607 732 460	<b>Faxnummer:</b>	+49 40 60 77 32 480
<b>E-Mail:</b> florian.grein@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Dieses Angebot richtet sich sowohl an Kapitalanleger, als auch an Eigennutzer wie bspw. Pendler oder Wochenendnutzer.

Die Wohnung in begehrter Lage wurde vor Kurzem umfangreich saniert und modernisiert, sodass Sie den Standard einer Neubauwohnung aufweist.

Die Wohnung befindet sich im 5.OG eines Mehrfamilienhauses und ist barrierefrei mit einem Personenaufzug erreichbar.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns Ihnen weitere Informationen zukommen zu lassen.

## Lage:

---

Die Wohnung befindet sich in Rissen im westlichen Teil Hamburgs. Dank der S-Bahn-Linie S1 ist die Wohnung gut an die Hamburger Innenstadt angebunden. Diese ist von der Wohnung aus fußläufig erreichbar.

Mehrere Buslinien liegen ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt.

Stadtnahes Wohnen im Grünen macht Rissen so besonders. Hier gibt es zahlreiche Wälder und Grünanlagen und zeitgleich eine gute Infrastruktur. Sie müssen auf Nichts verzichten, da diverse Einkaufsmöglichkeiten und Supermärkte vor Ort vorhanden sind.

Auch finden sich in den benachbarten Stadtteilen, wie beispielsweise Blankenese, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten.

Rissen bietet ebenfalls eine flächendeckende medizinische Versorgung.

Von der Wohnung aus sind die Stadtteilschule Rissen, das Gymnasium Rissen sowie diverse Kindertagesstätten fußläufig erreichbar.

## Ausstattung:

---

Die Wohnung wurde umfassend renoviert und modernisiert bzw. saniert. Dazu wurden u.a. folgende Arbeiten durchgeführt:

1) Badezimmer

- 2) Elektro
- 3) Malerarbeiten
- 4) Bodenbeläge

Zudem besticht die Wohnung weiterhin mit u.a. folgender Ausstattung:

- Einbauschränk
- Einbauküche
- Balkon

Eine detailliertere Auflistung der durchgeführten Maßnahmen und der Ausstattung erhalten Sie mit dem Exposé.

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen Herr Florian Grein unter der Mobilfunknummer 01520 - 760 14 73 gern zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposé's zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage:  
[www.kensington-hamburg.com](http://www.kensington-hamburg.com)

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

## Bilder

---

fugenloses Badezimmer



Küche



Küchenansicht



Badezimmer



Dusche



Wohnraum



Flur



Balkon



Balkon



Außen



Außenansicht

