

Hamburg-Rissen: Großzügige Neubau-Doppelhaushälften im Nibelungenviertel

Vermietet - ID: IM-19865 - Hamburg › Rissen - Doppelhaushälfte

┆ Einbauküche ┆ Fußbodenheizung ┆ Garten ┆ Hauswirtschaftsraum ┆ Keller ┆ Parkett ┆ Pkw-Stellplatz ┆ Terrasse



Zimmer	5
Bäder	2
Grundstück	ca. 500 - 600 m ²
Wohnfläche	ca. 160 - 180 m ²
Nutzfläche	ca. 80 m ²
Parkplatz	PKW-Außenstellplatz
Heizung	Wärmepumpe
Erbaut in	2018
Betriebs- und Heizkosten	100,- €
Energiebedarf	33 kWh / (m ² * a)

Lage:

Das **Doppelhaus** befindet sich in **bevorzugter Lage von Rissen**, eingebettet zwischen Klövensteen und dem Rissener Ortskern mit all seinen eingesehnenen Geschäften des täglichen Bedarfs. Nur wenige Fahrradminuten trennen Sie von der Elbe und ausgedehnten Wald- und Wiesenflächen für unvergessliche Momente in der Natur.

Die Nachbarschaft ist geprägt durch Einfamilien- und Doppelhäuser, hier sind ebenso junge Familien wie auch alteingesessene Rissener seit langem zu Hause.

Diverse Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schule sind zu Fuß und mit dem Rad schnell erreichbar. Durch die S-Bahnstation Rissen ist die Anbindung an die Hamburger Innenstadt einfach und direkt vorhanden. Für nahezu alle Sportarten (Tennis, Hockey, Fußball, Reiten, Golf und vieles mehr) befinden sich in der

unmittelbaren Umgebung Vereine und Anlagen.

Haus:

Die **2018** fertiggestellte Immobilie verfügt auf beiden Seiten über **5 Zimmer** mit einer Wohnfläche von **180** bzw. **160 m²**. Als Nutzfläche steht der jeweils **80 m² große Keller** mit 3 Räumen zur Verfügung. Auf der straßenzugewandten Seite befinden sich für jede Haushälfte ein PKW-Stellplatz sowie eine kleiner Freisitz am Eingangsbereich. Vom Wohnbereich abgehende, großzügige Terrassen bieten einen Blick in den grünen Garten.

Der Grundstücksanteil des 180 m² großen Hauses beträgt ca. **600 m²**, der des 160 m² großen Hauses ca. **500 m²**.

Das **architektonisch reizvolle Gebäude** mit Giebel und Dachgaube auf der Straßen- und Fachwerk auf der Gartenseite verfügt über einen Vollkeller und wird über eine Luftwärmepumpe mit **Fußbodenheizung** beheizt. Fenster- und Terrassentüren bestehen aus einer 3fach-Wärmeschutzverglasung und verfügen über Sicherheitsbeschläge. Das Dachgeschoss ist zu einem gemütlichen Wohnstudio mit kleiner Abseite ausgebaut.

Energiebedarf:

Die Immobilie ist als **KfW 55 Effizienzhaus** errichtet und weist einen Primärenergiebedarf von **32 bzw. 33 kWh / (m² * a)** aus. Demnach wird mit zeitgemäß niedrigen Energiekosten zu rechnen sein.

Beschreibung:

Die Ausstattung ist hochwertig, zeitgemäß und sehr geschmackvoll:

- **Komplett ausgestattete offene Einbauküche** mit Granitsteinarbeitsplatte und Marken-Einbaugeräten (u.a. Side-by-Side Kühl-/Gefrierkombination mit Homebar und Eisspender)
- **Vollbad mit bodentiefer Dusche** und Handtuchheizkörper im Obergeschoss
- **Gäste-Duschbad** im Erdgeschoss
- **Eichendielenparkett**, Ornamentkacheln und Feinsteinzeugfliesen
- **71 m²** (Haus 8) bzw. **62 m²** (Haus 8a) großer **Wohn-/Essbereich** mit Anschluss-möglichkeit eines **Kaminofens**
- **Rückwärtige Terrasse** mit zur Hauscharakteristik passenden Pflastersteinen
- **Beheizbarer Vollkeller** mit Waschküche und Hobbyraum
- **PKW-Stellplatz** am Haus

Bezugstermin:

voraussichtlich Januar/Februar 2019

Miete Haus Nr. 8 (Ost, rechte Hälfte mit ca. 180 m² Wohnfläche, ca. 600 m² Grundstück)

Grundmiete: € 2.700,00

Betriebskostenvorauszahlung: € 100,00

Gesamtmiete: € 2.800,00

Kautiön:

3 Nettomieten = € 8.100,00

Miete Haus Nr. 8a (West, linke Hälfte mit ca. 160 m² Wohnfläche, ca. 500 m² Grundstück)

Grundmiete: € 2.400,00

Betriebskostenvorauszahlung: € 100,00

Gesamtmiete: € 2.500,-

Kaution:

3 Nettomieten = € 7.200,00

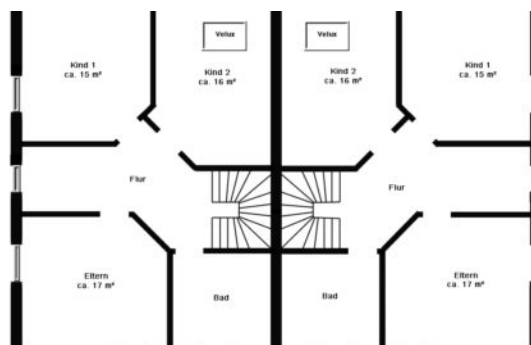
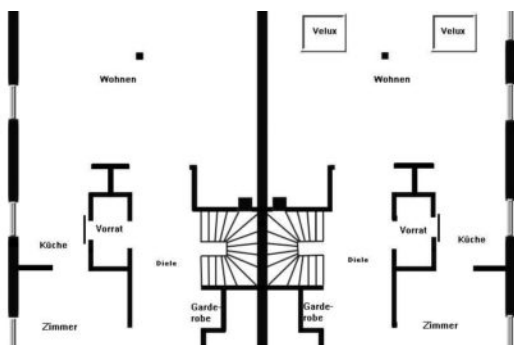
Mindestmietzeit 18 Monate

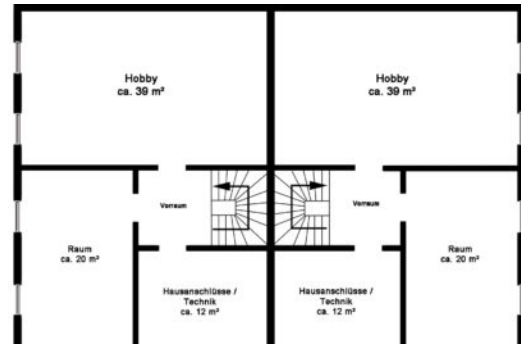
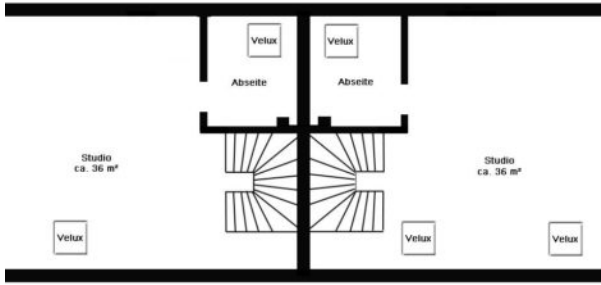
Die Kosten für Strom und Wasser rechnet der Mieter separat mit den Versorgern ab.

Unsere Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf/ -vermietung bleiben vorbehalten. Die objektbezogenen Angaben basieren auf Informationen des Verkäufers/Vermieters.

Für die Angaben im Exposé haften wir nicht.

Listing Gallery

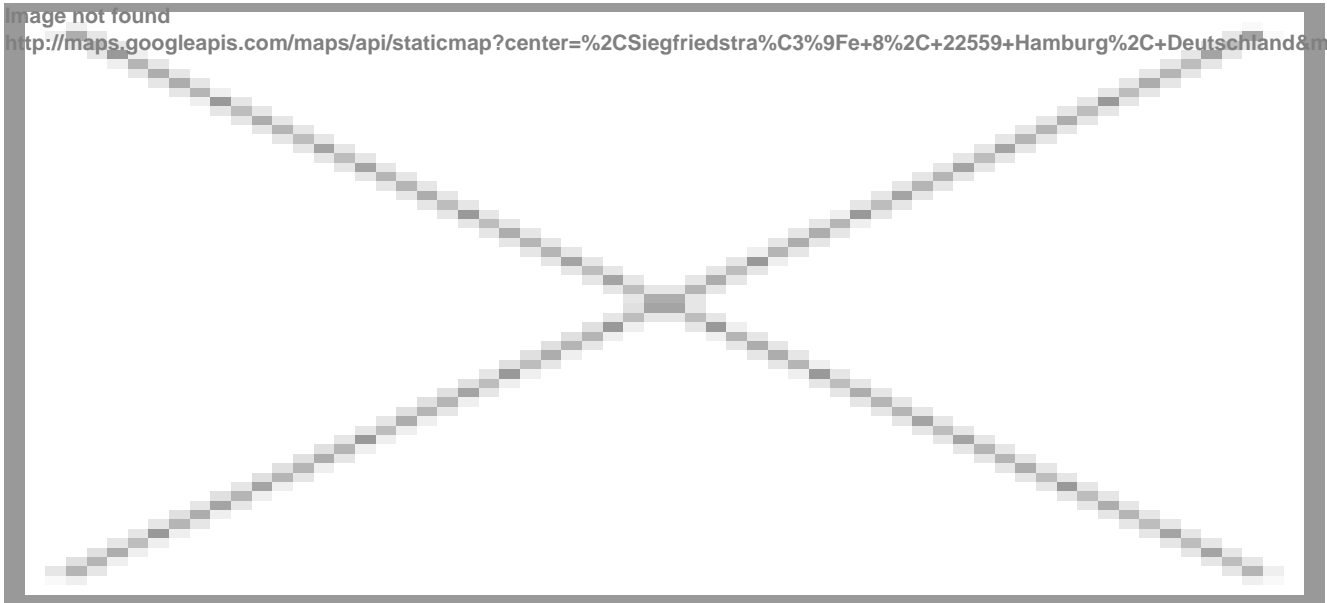




Standort

Image not found

<http://maps.googleapis.com/maps/api/staticmap?center=%2CSiegfriedstra%C3%9Fe+8%2C+22559+Hamburg%2C+Deutschland&markers=%2CSiegfriedstra%C3%9Fe+8%2C+22559+Hamburg%2C+Deutschland>



Objekt-URL



<http://classic-immobilien.de/property/hamburg-rissen-grosszuegige-neubau-doppelhaushaelften-mit-kfw-55-standard-in-traumlage-rissens/>