

Hamburg / Rissen

Familienfreundliche 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Loggia

Objektnummer: 24132041



www.von-poll.com

MIETPREIS: 1.290 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 99 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

Auf einen Blick

Objektnummer	24132041
Wohnfläche	ca. 99 m ²
Zimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Freiplatz

Mietpreis	1.290 EUR
Nebenkosten	220 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	146.70 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	03.08.2027	Energie- Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

Die Immobilie



Objektnummer: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

Die Immobilie



Objektnummer: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

Die Immobilie



Objektnummer: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

Die Immobilie



Objektnummer: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

Die Immobilie



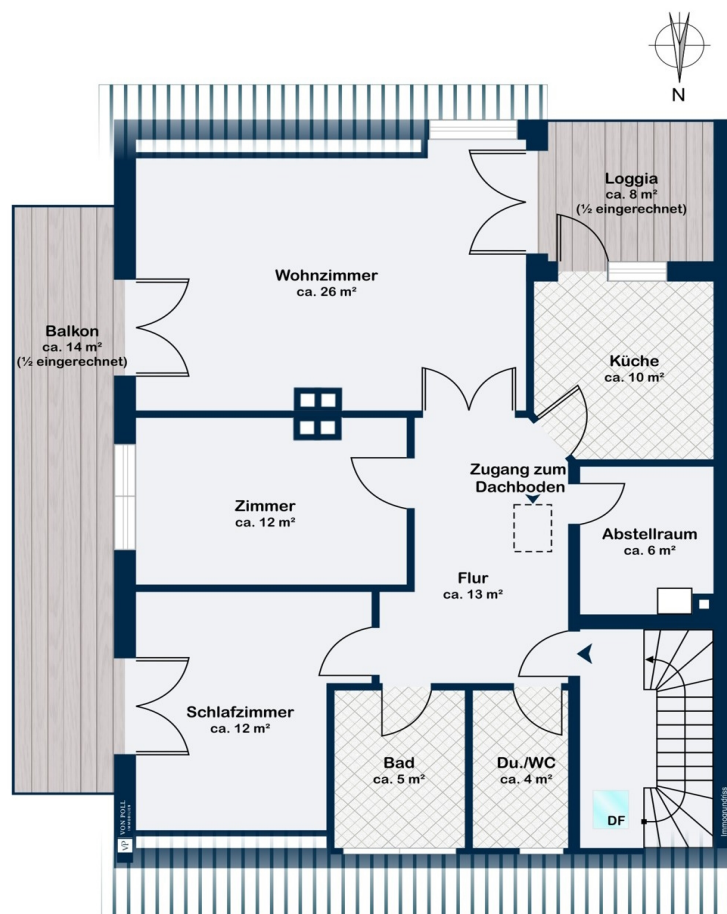
Objektnummer: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

Die Immobilie



Objektnummer: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

Ein erster Eindruck

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1984 befindet sich im 1. Obergeschoss einer stilvollen Doppelhaushälfte und bietet auf ca. 99 m² Wohnfläche ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder Singles. Mit einem durchdachten Grundriss und zahlreichen Annehmlichkeiten überzeugt diese Wohnung sowohl durch Funktionalität als auch durch Wohnkomfort. Der großzügige Eingangsbereich führt einen direkt in das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit ca. 26 m², das sowohl Zugang zum Balkon als auch zur Loggia bietet. Der Balkon, mit südlicher Ausrichtung und die Loggia mit westlicher Ausrichtung, laden dazu ein, sonnige Stunden im Freien zu genießen, mit Blick ins Grüne. Das Schlafzimmer mit ca. 12 m² bietet nicht nur ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank, sondern auch einen direkten Zugang zum Balkon. Das zweite Zimmer eignet sich hervorragend als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer und schafft somit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Wohnung verfügt über ein Duschbad sowie ein weiteres Badezimmer mit Badewanne. Ein weiterer Pluspunkt ist der praktische Abstellraum mit Wasseranschluss, der zusätzlichen Stauraum bietet. Zudem gehört zu dieser Wohnung ein großzügiger Dachboden mit privater Sauna – der perfekte Rückzugsort zum Entspannen und Wohlfühlen. Die Küche ist mit einer Einbauküche einschließlich eines Geschirrspülers ausgestattet und bietet mit ca. 10 m² genügend Platz für weitere Staumöglichkeiten. Der Zugang zur Loggia schafft eine harmonische Verbindung zwischen Koch- und Wohnbereich und sorgt für eine einladende Atmosphäre. Die Wohnung steht ab sofort zur Verfügung. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihre Anfragen nur mit vollständigen Adressdaten sowie einer Rufnummer bearbeiten können.

Objektnummer: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

Ausstattung und Details

- Balkon mit Südausrichtung
- Loggia mit Westausrichtung
- Einbauküche
- Kamin
- Sauna im Dachboden
- Abstellraum
- Fußbodenheizung
- Gäste WC
- Stellplatz

Objektnummer: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer äußerst begehrten Lage zwischen dem Naturschutzgebiet Wittenbergener Heide und dem Golfclub Falkenstein, im Stadtteil Rissen. Die Umgebung ist geprägt von repräsentativen Wohnanlagen und großzügigen Grünflächen. Der exklusive Charakter des Viertels macht das Wohnen hier besonders attraktiv. Insbesondere Naturliebhaber kommen auf ihre Kosten: Der Elbstrand ist bequem zu Fuß erreichbar, ebenso wie mehrere malerische Parkanlagen. Darüber hinaus steht ein umfangreiches Sportangebot zur Verfügung, darunter Golf, Tennis, Reiten, Polo und Segeln. In den nahegelegenen Ortskernen von Rissen und Blankenese finden Sie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, charmante Geschäfte, Boutiquen sowie eine Auswahl an Restaurants und Cafés. Zudem findet dreimal wöchentlich ein Wochenmarkt statt. Eine große Auswahl an Geschäften bietet auch das benachbarte Elbe-Einkaufszentrum. Ärzte, Banken, Kindergärten und verschiedene Schulen sind ebenfalls in der Umgebung vorhanden. Die Innenstadt ist bequem mit verschiedenen Buslinien und der S-Bahn ab der Haltestelle „Blankenese“ erreichbar. Mit dem Auto benötigen Sie etwa 30 Minuten. Zudem besteht eine direkte Anbindung an die Autobahn A7 und den Hamburger Flughafen.

Objektnummer: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.8.2027. Endenergiebedarf beträgt 146.70 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

Blankeneser Bahnhofstraße 50 Hamburg – Elbvororte

E-Mail: hamburg.elbvororte@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com