

Hamburg / Rissen

Familienfreundliche 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Loggia

Property ID: 24132041



www.von-poll.com

RENT PRICE: 1.290 EUR • LIVING SPACE: ca. 99 m² • ROOMS: 3

Property ID: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

At a glance

Property ID	24132041	Rent price	1.290 EUR
Living Space	ca. 99 m ²	Additional costs	220 EUR
Rooms	3	Equipment	Guest WC, Sauna, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1984		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	146.70 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	03.08.2027	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1984

Property ID: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

The property



Property ID: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

The property



Property ID: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

The property



Property ID: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

The property



Property ID: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

The property



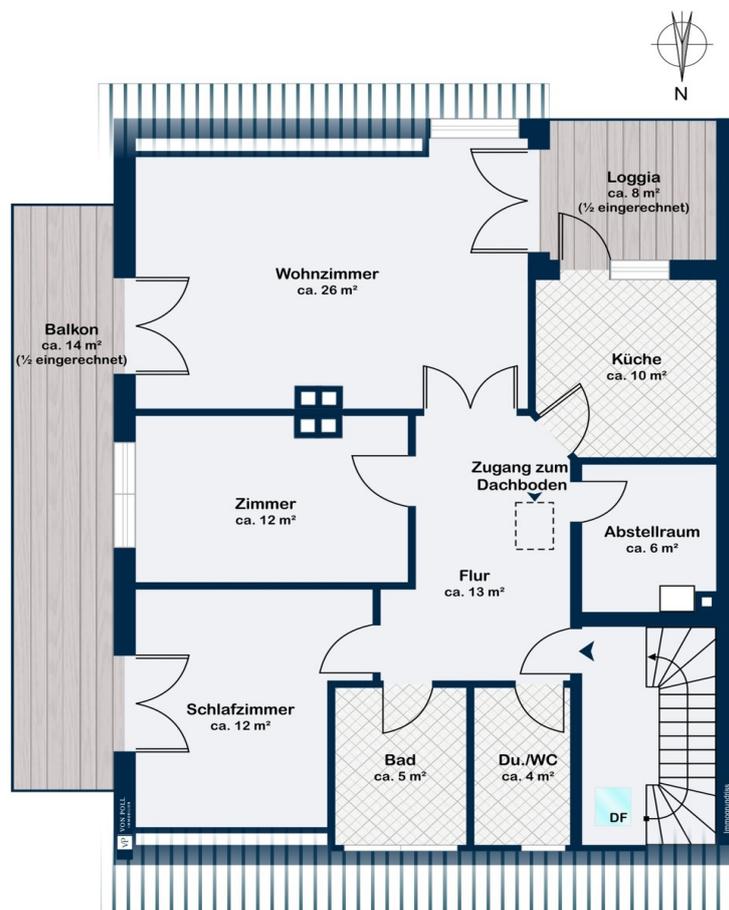
Property ID: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

The property



Property ID: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

A first impression

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.

Property ID: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

Details of amenities

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

Property ID: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

All about the location

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.

Property ID: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

Other information

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.

Property ID: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

Blankeneser Bahnhofstraße 50 Hamburg - Elbe suburbs

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com