

Hamburg / Rissen

Familienfreundliche 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Loggia

CODE DU BIEN: 24132041



www.von-poll.com

PRIX DE LOYER: 1.290 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 99 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24132041
Surface habitable	ca. 99 m ²
Pièces	3
Salles de bains	2
Année de construction	1984
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix de loyer	1.290 EUR
Coûts supplémentaires	220 EUR
Type	Attique
Aménagement	WC invités, Sauna, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	146.70 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.08.2027	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1984

CODE DU BIEN: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

La propriété



CODE DU BIEN: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

La propriété



CODE DU BIEN: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

La propriété



CODE DU BIEN: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

La propriété



CODE DU BIEN: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

La propriété



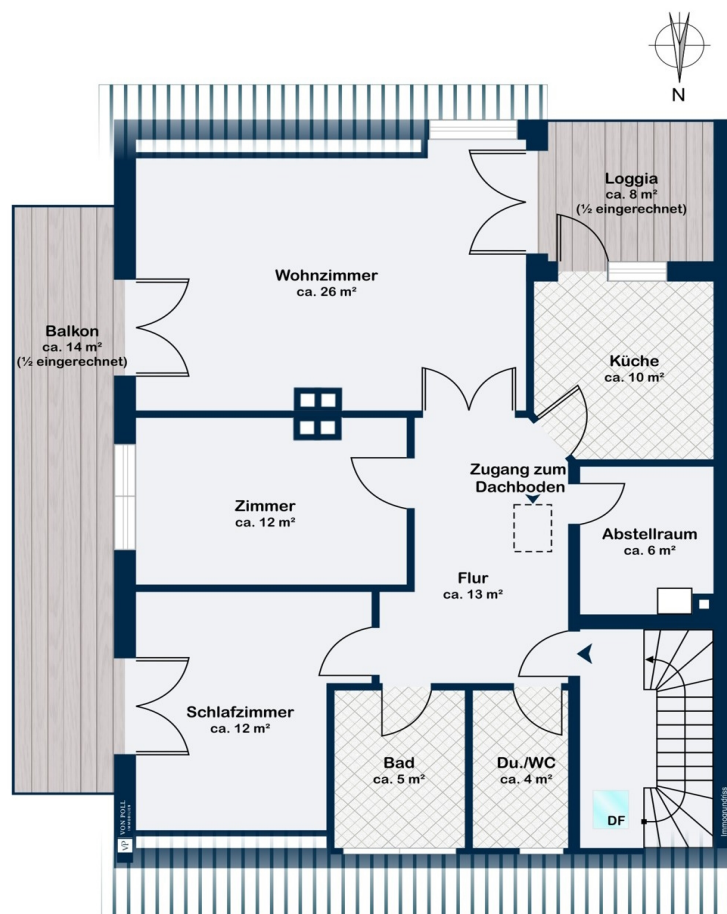
CODE DU BIEN: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

La propriété



CODE DU BIEN: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

Une première 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.

CODE DU BIEN: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Janina Stuwe & Sandra Lundt

Blankeneser Bahnhofstraße 50 Hamburg - banlieue de l'Elbe

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com