

Hamburg – Rissen

# Moderne 130 m<sup>2</sup>-Wohnung - energieeffizient und Elbnah!

CODE DU BIEN: 25132012



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX DE LOYER: 1.600 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25132012 - 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: 25132012 - 22559 Hamburg – Rissen**

## En un coup d'œil

|                        |            |
|------------------------|------------|
| CODE DU BIEN           | 25132012   |
| Surface habitable      | ca. 130 m² |
| Disponible à partir du | 01.06.2025 |
| Etage                  | 1          |
| Pièces                 | 3          |
| Chambres à coucher     | 2          |
| Salles de bains        | 1          |
| Année de construction  | 2016       |

|                              |                          |
|------------------------------|--------------------------|
| Prix de loyer                | 1.600 EUR                |
| Coûts supplémentaires        | 370 EUR                  |
| Type                         | Etage                    |
| Commission pour le locataire | keine Mieterprovision.   |
| Aménagement                  | WC invités, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 25132012 - 22559 Hamburg – Rissen

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 26.01.2026           |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 37.70 kWh/m²a             |
| Classement<br>énergétique                                      | A                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2016                      |

CODE DU BIEN: 25132012 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132012 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132012 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132012 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132012 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132012 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132012 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132012 - 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: 25132012 - 22559 Hamburg – Rissen**

## Une première impression

Diese exklusive Wohnung erstreckt sich über das gesamte 1. Obergeschoss eines modernen Zweifamilienhauses aus dem Jahr 2016. Der Vermieter bewohnt das Erdgeschoss. Auf großzügigen ca. 130 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung drei helle Zimmer mit hochwertigem Eichenparkett in allen Wohnräumen. Über die geräumige Diele, die ausreichend Platz für eine Garderobe bietet, sind alle Räume bequem erreichbar. Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit ca. 40 m<sup>2</sup> wird Sie begeistern! Bodentiefe Fensterfronten sorgen für eine offene und freundliche Atmosphäre. Die moderne Einbauküche mit Kücheninsel fügt sich harmonisch in den Raum ein und lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Ein besonderes Highlight ist der angrenzende, verglaste Wintergarten, dessen Fronten sich teilweise öffnen lassen – ein perfekter Ort zum Entspannen. Die zwei weiteren Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer plus Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen, bieten genügend Platz. Auch das Gäste-WC sowie das Badezimmer mit Walk-In-Dusche und Wanne sind mit modernen Fliesen in Sandtönen ausgestattet und präsentieren sich hochwertig und elegant. Des Weiteren ist ein Hauswirtschaftsraum innerhalb der Wohnung sowie ein Abstellraum direkt angrenzend zur Wohnung vorhanden. Ihre Fahrräder können in der Garage abgestellt werden. Das Haus verfügt über die Energieeffizienzklasse A. Als Beginn des unbefristeten Mietverhältnisses ist der 1. Juni 2025 angedacht. Bei Bedarf könnte die Wohnung auch bereits ab dem 1. Mai bezogen werden. Gern zeigen wir Ihnen Ihr zukünftiges Zuhause im Rahmen einer persönlichen Besichtigung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

CODE DU BIEN: 25132012 - 22559 Hamburg – Rissen

## Détails des commodités

- \*moderner Zustand
- \*großzügige Raumaufteilung
- \*barrierearm
- \*hochwertige Einbauküche
- \*Eichenparkettböden
- \*Fußbodenheizung
- \*Bad mit Walk-In-Dusche und Wanne
- \*Gäste-WC
- \*verglaster Wintergarten
- \*große Fensterfronten

**CODE DU BIEN: 25132012 - 22559 Hamburg – Rissen**

## Tout sur l'emplacement

Die angebotene Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße von Rissen. Rissen gehört besonders durch seine vielen Wälder und Naturschutzgebiete zu den begehrtesten Wohngegenden der Hamburger Elbvororte. Dieser Stadtteil ist im Norden umgeben vom Walderholungsgebiet Klövensteen und grenzt im Süden direkt an die Elbe mit dem Wittenbergener Elbstrand. Das Rissener Zentrum bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, hübsche kleine Boutiquen und Restaurants vielfältiger Küche. Der Falkensteiner Golfclub ist in nur wenigen Gehminuten zu erreichen. Die Bushaltestelle „Ginsterstieg“ befindet sich in direkter Nähe. Die S-Bahn-Station „Rissen“ gewährleistet eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Hamburger Innenstadt und auch der Flughafen sind mit dem Auto in ca. 30 Minuten erreichbar.

**CODE DU BIEN: 25132012 - 22559 Hamburg – Rissen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.1.2026. Endenergiebedarf beträgt 37.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 25132012 - 22559 Hamburg – Rissen

## Contact

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

Janina Stuwe & Sandra Lundt

---

Blankeneser Bahnhofstraße 50 Hambourg - banlieue de l'Elbe

E-Mail: [hamburg.elbvororte@von-poll.com](mailto:hamburg.elbvororte@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)