

Hamburg / Rissen

# Familienfreundliche 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Loggia

**CODICE OGGETTO: 24132041**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 1.290 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 99 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24132041	Prezzo d'affitto	1.290 EUR
Superficie netta	ca. 99 m <sup>2</sup>	Costi aggiuntivi	220 EUR
Vani	3	Appartamento	Attico
Bagni	2	Caratteristiche	Bagni di servizio, Sauna, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1984		
Garage/Posto auto	1 x superficie libera		

**CODICE OGGETTO: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	146.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.08.2027	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1984

CODICE OGGETTO: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

## La proprietà



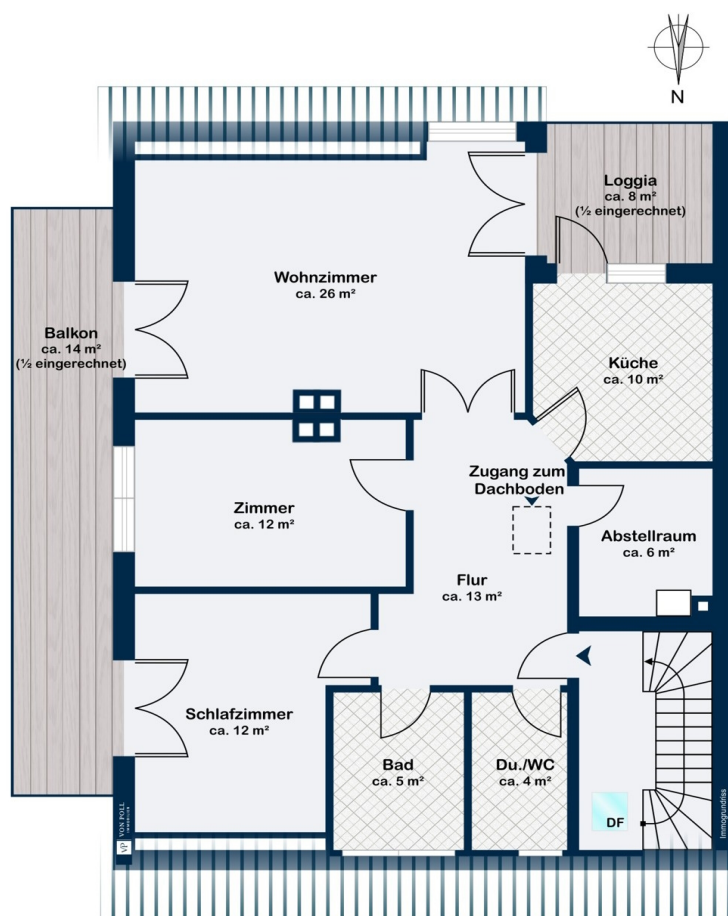
CODICE OGGETTO: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen**

## Una prima impressione

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1984 befindet sich im 1. Obergeschoss einer stilvollen Doppelhaushälfte und bietet auf ca. 99 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

**CODICE OGGETTO: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.8.2027. Endenergiebedarf beträgt 146.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 24132041 - 22559 Hamburg / Rissen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

---

Blankeneser Bahnhofstraße 50 Amburgo - Periferia dell'Elba  
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)