

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Rissen moderne komplett moebelierte Erdgeschosswohnung in Niedrigenergiehaus mit Garten



Objekt-Nr. OM-310683

#### Wohnung

Vermietung:

Ansprechpartner:  
Mervee Andersen

22559 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2011	Etage	Erdgeschoss
Etagen	3	Heizung	Zentralheizung
Zimmer	3,00	Mietdauer min.	3
Wohnfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Mietdauer max.	24
Energieträger	Solar	Frei ab	01.11.2024
Summe Nebenkosten	440 €	Mobilar	Vollmöbliert
Mietsicherheit	4.480 €	Raucher	Nein
Pauschalmiete	2.090 € pro Monat	Geschlecht	Keine Einschränkung
Kaltmiete	1.650 €	Max. Personen	3
Zustand	gepflegt	Haustiere	Nach Vereinbarung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Vermietet wird eine wunderschöne, helle, voll möblierte und ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung im Elbvorort Rissen mit eigenem Garten und zwei Terrassen. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Niedrigenergiehauses aus dem Jahr 2011, das durch Solar- und Gasenergie versorgt wird, und bietet eine Wohnfläche von 95 m<sup>2</sup>.

Der große, offene Wohn-/Essbereich ist sehr hell und verfügt über eine integrierte, voll ausgestattete Einbauküche sowie Terrassentüren, die in den eigenen Garten führen. Die Küche ist mit einer Geschirrspülmaschine, Kochfläche, Dunstabzugshaube, Backofen und einem Kühlschrank mit Gefrierfach ausgestattet. Der Wohnbereich ist eingerichtet mit einem Esstisch, einem Ecksofa, einem Couchtisch und einem Fernseher. Die Terrasse ist mit einem Esstisch und fünf Stühlen möbliert.

Der mittlere Raum ist derzeit als Homeoffice eingerichtet und verfügt zusätzlich über eine Chaiselongue. Das Schlafzimmer bietet ein großes Doppelbett und eine exklusive Einbauschränkwand mit viel Stauraum. Das Hauptbadezimmer ist hell und modern und ist mit einer Dusche, einem Waschtisch und einer Toilette ausgestattet. Zusätzlich gibt es einen großzügigen Eingangsbereich, eine Abstell-/Garderobenkammer sowie ein Gäste-WC.

Das Haus verfügt über einen Fahrstuhl. Im Keller befinden sich eine eigene Waschmaschine und ein Trockner. Die Wohnungseingangstür kann per Video überwacht werden, und der Hauseingang ist über eine Sprechanlage und Türöffner bedienbar.

For rent is a beautiful, bright, fully furnished, and equipped 3-room apartment in the Elbvorort Rissen, featuring its own garden and two terraces. The apartment is located on the ground floor of a low-energy house built in 2011, with a living area of 95 sqm.

There is a spacious, open-plan living/dining area with an integrated, fully equipped kitchen, which is very bright and has terrace doors leading to the private garden. The kitchen includes a dishwasher, stovetop, extractor hood, oven, and a refrigerator with a freezer compartment. The living area is furnished with a dining table, a corner sofa, a coffee table, and a television. The terrace has a dining table with five chairs.

The second room is currently set up as a home office and includes a chaise lounge. The bedroom features a large double bed and an exclusive built-in wardrobe with ample storage space. The main bathroom is bright and modern, equipped with a shower, washbasin, and toilet. Additionally, there is a generous entrance area, a storage/wardrobe room, and a guest WC.

The building is equipped with an elevator. In the basement, there are a private washing machine and dryer. The apartment's entrance door can be monitored via video, and the main entrance of the building is accessible via an intercom system and door opener.

## Ausstattung

Möblierte Wohnung zur Miete

Ausstattung: Komplett möbliert und ausgestattet

Fenster: Dreifach isolierverglast

Rollläden: Elektrisch

Bodenbelag: Eichenparkett

Heizung: Fußbodenheizung im Badezimmer

Energieverbrauch: Endenergieverbrauch 64,4 kWh (m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: B

Mietdauer: Mindestmietzeit 3 Monate, bis zu 24 Monate mit Verlängerungsoption

Furnished Apartment for Rent

Features: Fully furnished and equipped

Windows: Triple-glazed

Shutters: Electric

Flooring: Oak parquet

Heating: Underfloor heating in the bathroom

Energy Consumption: Final energy consumption 64.4 kWh (m<sup>2</sup>\*a)

Energy Efficiency Class: B

Rental Period: Minimum rental period 3 months, up to 24 months with the option to extend

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Im wunderschönen Hamburger Elbvorort Rissen, zentral in der Nähe des Dorfkerns gelegen. Die Wohnung verfügt über einen eigenen, nach Südwesten ausgerichteten Garten in einer ruhigen Wohnstraße. In Gehweite befinden sich zahlreiche Parks, Wälder und die Elbe. Eine einfache und schnelle S-Bahn-Anbindung in die Innenstadt sowie Busverbindungen sind in unmittelbarer Nähe.

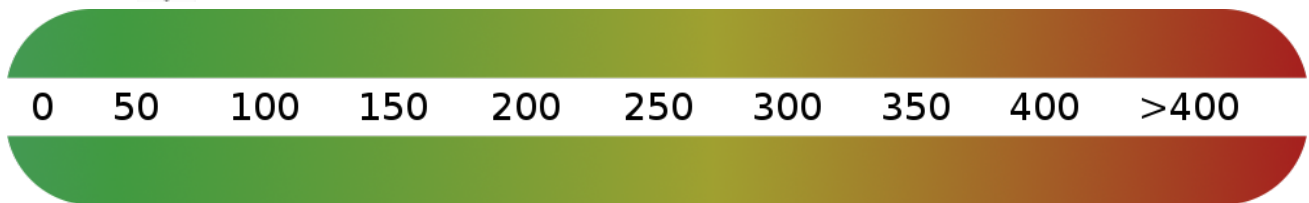
Located in the beautiful Hamburg Elbe suburb of Rissen, centrally situated near the village center. The apartment features its own southwest-facing garden on a quiet residential street. Numerous parks, forests, and the Elbe River are within walking distance. There is easy and quick access to the city center via S-Bahn, with bus connections also in close proximity.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	64,40 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Offener Wohnraum



Essbereich



Esstisch

# Exposé - Galerie



integrierte Kueche



vollausgestattete Kueche

# Exposé - Galerie



Wohnen



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Ecksofa



Fernseher



# Exposé - Galerie



Terrassen mit Sued + Westlage



Terrassentuer

# Exposé - Galerie



Wohnen



Komfortabel

# Exposé - Galerie



TV



weitraeumig

# Exposé - Galerie



Kueche

# Exposé - Galerie



zum Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Arbeitszimmer



Arbeitszimmerausblick

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Ablage



# Exposé - Galerie



Wohnungstuer mit direkt Video.



Videoueberwachung

# Exposé - Galerie



Badezimmer



beheizter Boden

# Exposé - Galerie



Waschtisch, Dusche, WC



Waschtisch, Handtuchheizung

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

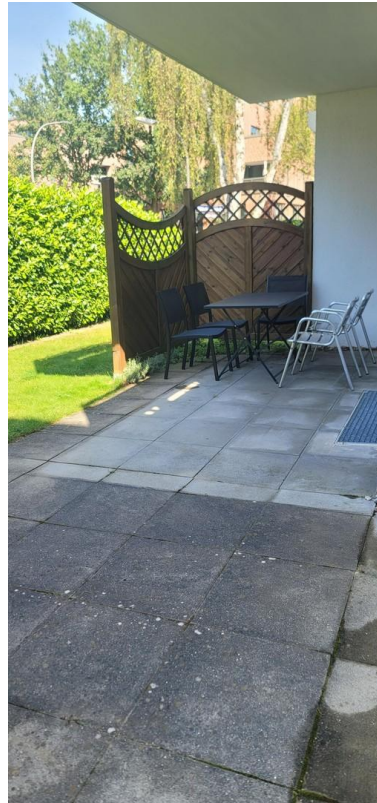


Einbauschrankschrankwand

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Terrasse 1



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Terrasse 1 + 2



Terrasse 2

# Exposé - Galerie



Garten Alleinnutzung



Garten



# Exposé - Galerie

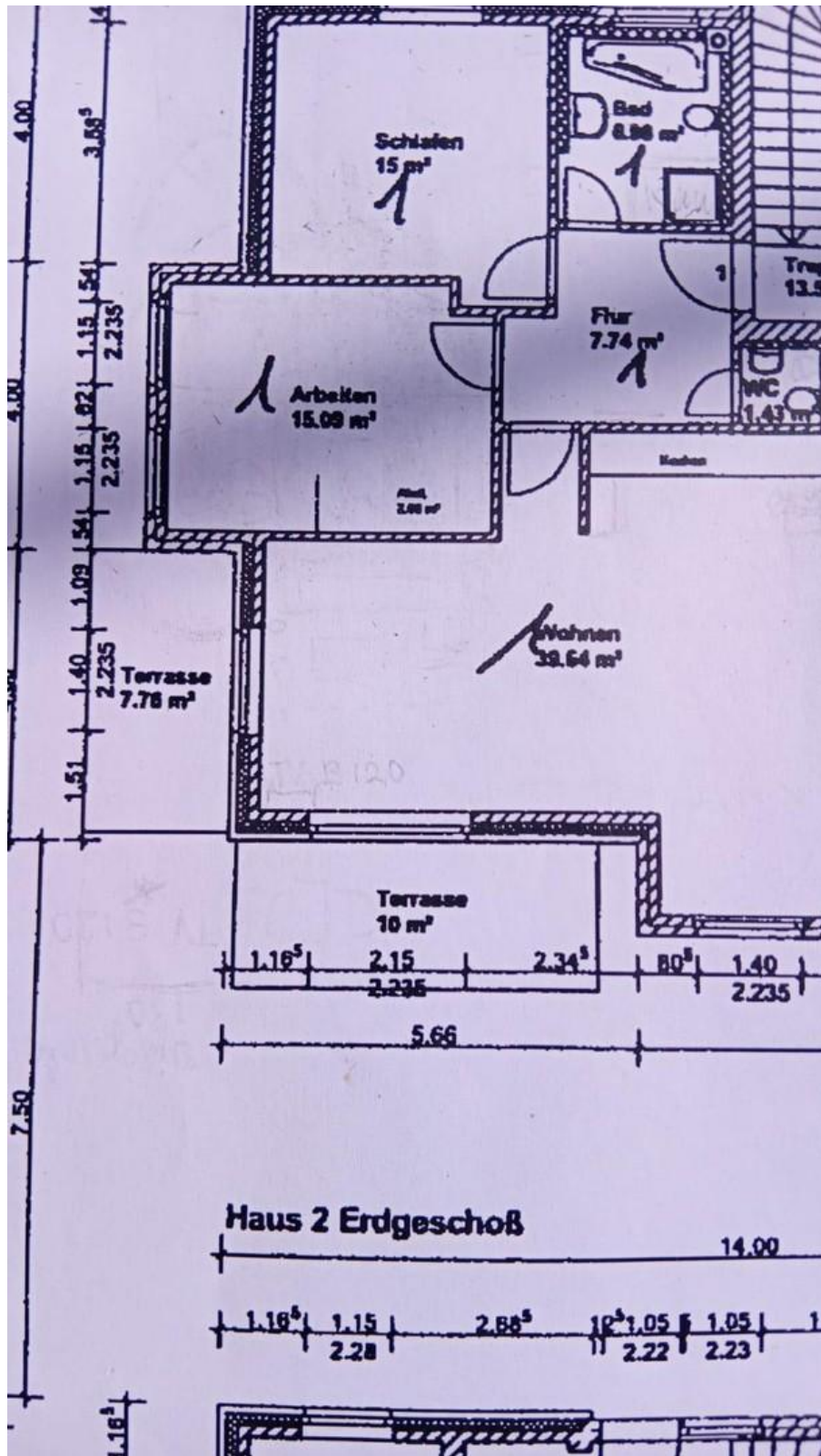


Garten + Terrasse



Terrassen

# Exposé - Grundrisse



Grundriss