

# Exklusives Penthouse mit großer Dachterrasse in Hamburg-Blankenese – Stilvoll. Sonnig. Begeehrt.



## Rissener Landstraße 44B

22587 Hamburg

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 125,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 675.000,00 EUR

Scout-ID: 159218744  
Objekt-Nr.: HAM01-0525



### Ihr Ansprechpartner:

Neblung Immobilien GmbH

Herr Ingo Neblung

E-Mail: [info@neblung-immobilien.de](mailto:info@neblung-immobilien.de)

Web: <http://www.neblung-immobilien.de>

Wohnungstyp:	Penthouse
Nutzfläche ca.:	12,00 m <sup>2</sup>
Etage:	3
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Einbauküche:	Ja
Baujahr:	1994
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	139,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	E
Baujahr laut Energieausweis:	1994
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld: 425,00 EUR  
Provision für Käufer: 3,57 % inkl. MwSt

Die Maklercourtage beträgt 3,57 % inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer.  
vom notariellen Kaufpreis und ist mit Unterzeichnung des Kaufvertrages fällig. Es besteht mit dem Verkäufer ein Maklervertrag zu den gleichen Bedingungen zum Maklerhonorar.

# Exklusives Penthouse mit großer Dachterrasse in Hamburg-Blankenese – Stilvoll. Sonnig. Begehr.



**Rissener Landstraße 44B**

22587 Hamburg

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 125,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 675.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Willkommen in dieser außergewöhnlichen, lichtdurchfluteten Penthousewohnung in einer der gefragtesten Wohnlagen Hamburgs. Diese ca. 125 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Dachterrasse mit Wintergarten vereint urbanen Komfort, hochwertige Ausstattung und naturnahe Ruhe in perfekter Harmonie.

Diese Penthousewohnung bietet eine seltene Kombination aus exklusiver Lage, stilvoller Ausstattung und naturnahem Lebensgefühl. Ob als Rückzugsort mit viel Ruhe oder als repräsentatives Zuhause für Paare oder kleine Familien – hier erleben Sie Wohnen auf höchstem Niveau.

## Ausstattung:

Das Penthouse verfügt über eine großzügige, sonnige Dachterrasse mit herrlichem Weitblick, die sowohl vom Wohnzimmer als auch von einem Schlafzimmer aus betreten werden kann – ideal für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Gästen. Zusätzlich verfügt die Terrasse über einen Wintergarten, der auch an kühleren Tagen gemütliche Aufenthalte im Freien ermöglicht

Die drei hellen Zimmer lassen sich ideal als Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer oder Arbeitszimmer nutzen und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Die helle Küche ist mit einer modernen, neuwertigen Einbauküche ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein.

Das geschmackvoll geflieste und ausgestattete Badezimmer verfügt über eine Badewanne und eine separate Dusche. Zusätzlich verfügt die Wohnung auch über ein Gäste-WC das zusätzlichen Komfort schafft.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen Abstellraum.

Ein großzügiger Kellerraum bietet ausreichend Stauraum. Zur Wohnung gehört zudem über einen komfortablen Tiefgaragenstellplatz.

Die Wohnanlage präsentiert sich gepflegt, architektonisch ansprechend gestaltet und von viel Grün umgeben – ideal für ein komfortables und ruhiges Wohnen auf hohem Niveau.

## Lage:

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und grüner Lage im begehrten Stadtteil Blankenese. Hier genießen Sie die Kombination aus naturnahem Wohnen und der Nähe zur Elbe sowie eine hervorragende Infrastruktur. Blankenese ist bekannt für seine malerischen Elbhänge, das historische Treppenviertel und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten direkt am Wasser. Der nahegelegene Wittenbergener Strand mit seinem naturbelassenen Elbufer lädt zu Spaziergängen mit maritimem Flair ein. Der Leuchtturm Wittenbergen ist ein beliebtes Fotomotiv und Wahrzeichen der Umgebung. Der Forst Klövensteen mit Wildgehege, Wanderwegen und Reitpfaden

Klövensteen mit Wildgehege, Wanderwegen und Reitpfaden bietet Erholung mitten in der Natur. Ebenfalls ganz in der Nähe befinden sich das geschützte Schnaakenmoor, der idyllische Schöns Park, sowie der renommierte Hamburger Golf-Club Falkenstein. Für kulturelle Abwechslung sorgen die Volksspielbühne Rissen, die historische Johanneskirche sowie das internationale Bildungszentrum Haus Rissen.

## Sonstiges:

Diese Immobilie wird im Bieterverfahren angeboten. Nach den Besichtigungsterminen haben Interessentinnen und Interessenten die Möglichkeit, ein Kaufpreisangebot abzugeben. Das Mindestgebot ist 675.000.- €

Der Verkauf erfolgt nicht an den Erstbietenden oder zwingend an das Höchstgebot, sondern auf Basis einer Gesamtbewertung aller Angebote (z.B. Preis, Finanzierungsbestätigung, Flexibilität).

Die/Der Eigentümer\*in behält sich vor, frei über den Verkauf zu entscheiden.

Der rechtlich verbindliche Abschluss erfolgt ausschließlich durch einen notariellen Kaufvertrag.

Die Besichtigungstermine für das exklusive Penthouse finden am:

Samstag den 31.05.2025 von 11:00 Uhr bis 18 Uhr statt.



Dachterrasse

# Exklusives Penthouse mit großer Dachterrasse in Hamburg-Blankenese – Stilvoll. Sonnig. Begehr.



Rissener Landstraße 44B

22587 Hamburg

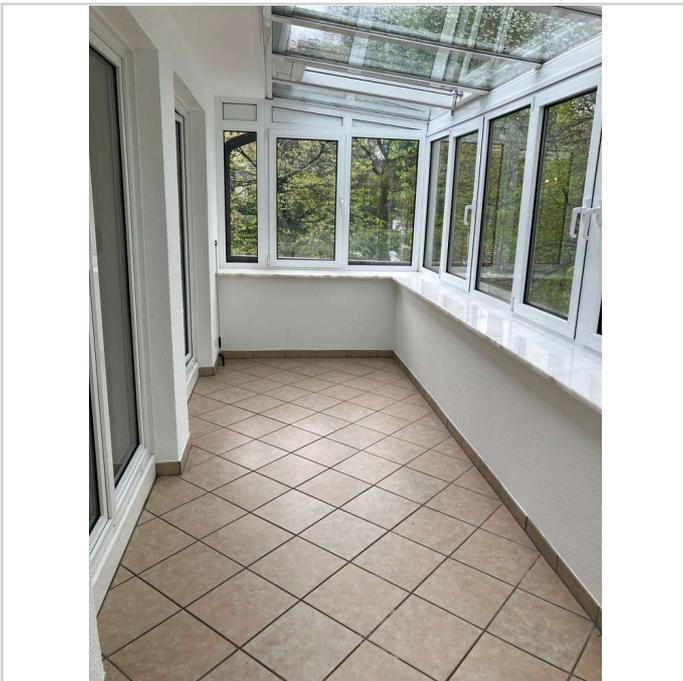
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 125,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 675.000,00 EUR



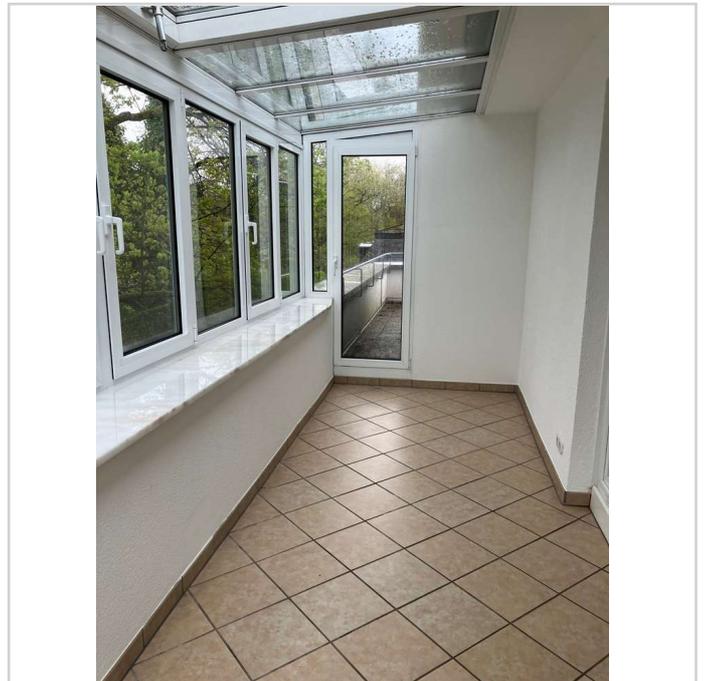
Dachterrasse



Dachterrasse



Wintergarten



Wintergarten

# Exklusives Penthouse mit großer Dachterrasse in Hamburg-Blankenese – Stilvoll. Sonnig. Begeht.



Rissener Landstraße 44B

22587 Hamburg

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 125,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 675.000,00 EUR



Wintergarten



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exklusives Penthouse mit großer Dachterrasse in Hamburg-Blankenese – Stilvoll. Sonnig. Begeht.



Rissener Landstraße 44B

22587 Hamburg

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 125,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 675.000,00 EUR



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exklusives Penthouse mit großer Dachterrasse in Hamburg-Blankenese – Stilvoll. Sonnig. Begeht.



Rissener Landstraße 44B

22587 Hamburg

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 125,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 675.000,00 EUR



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Küche

# Exklusives Penthouse mit großer Dachterrasse in Hamburg-Blankenese – Stilvoll. Sonnig. Begeht.



Rissener Landstraße 44B

22587 Hamburg

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 125,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 675.000,00 EUR



Küche



Küche



Küche



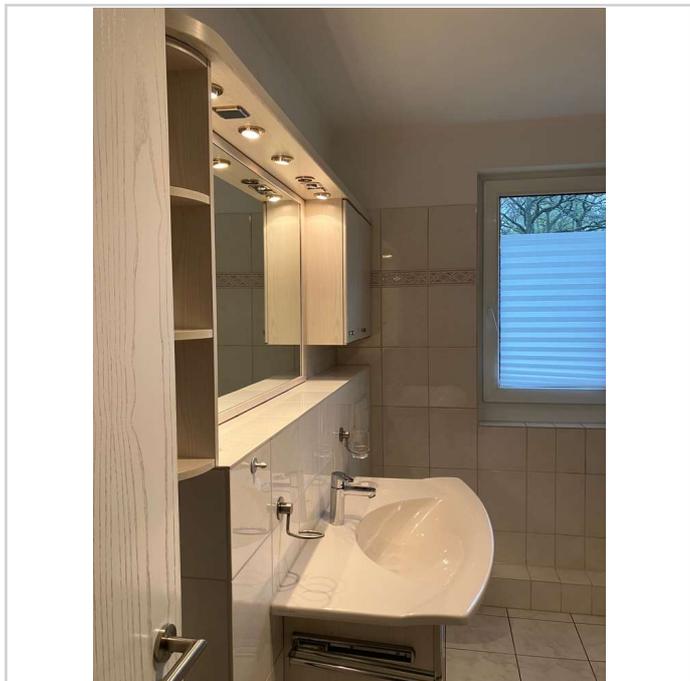
Badezimmer

# Exklusives Penthouse mit großer Dachterrasse in Hamburg-Blankenese – Stilvoll. Sonnig. Begehr.

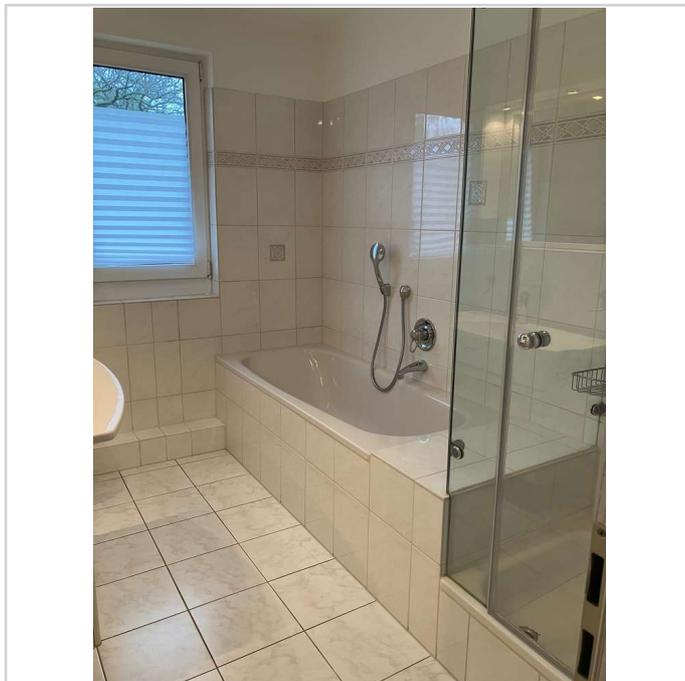


Rissener Landstraße 44B  
22587 Hamburg

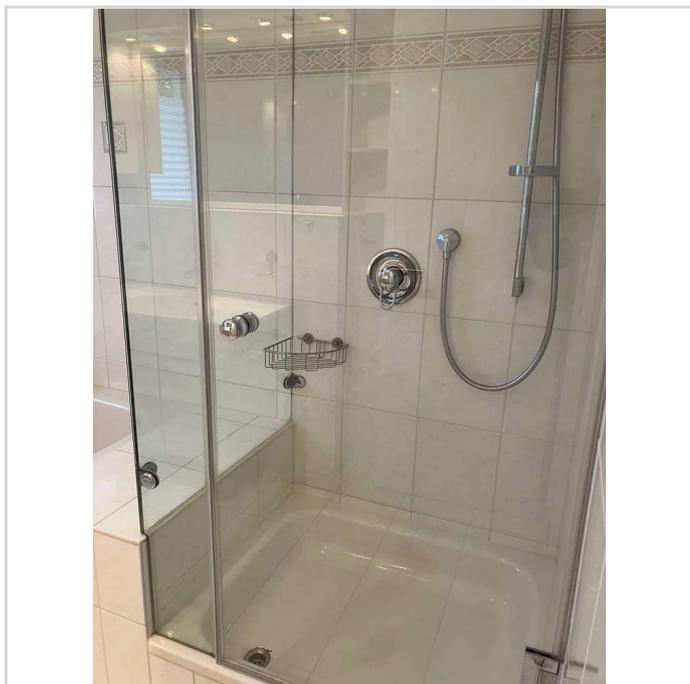
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 125,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 675.000,00 EUR



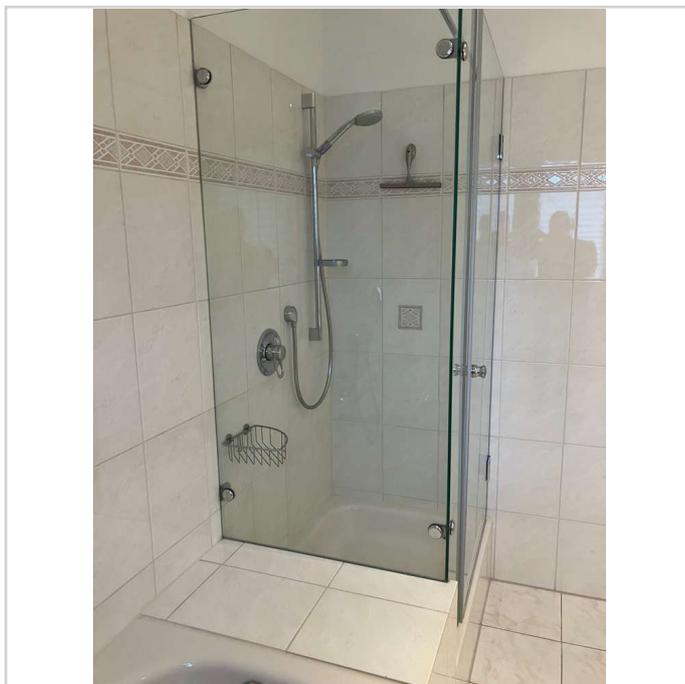
Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer

# Exklusives Penthouse mit großer Dachterrasse in Hamburg-Blankenese – Stilvoll. Sonnig. Begeht.

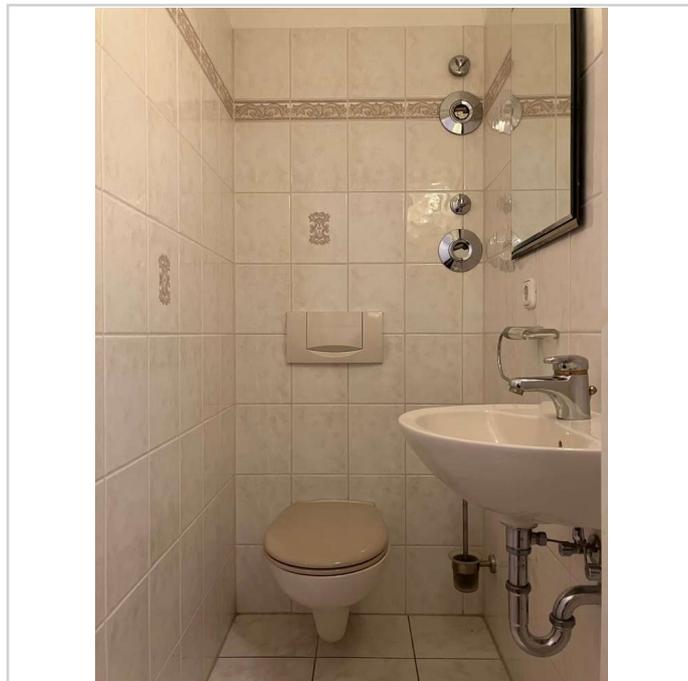


Rissener Landstraße 44B  
22587 Hamburg

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 125,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 675.000,00 EUR



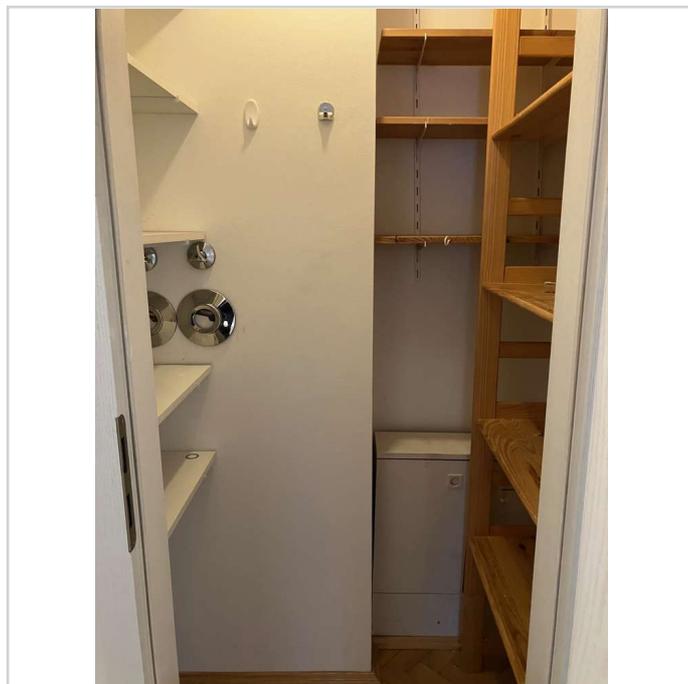
Gäste-WC



Gäste-WC



Flur



Abstellraum

# Exklusives Penthouse mit großer Dachterrasse in Hamburg-Blankenese – Stilvoll. Sonnig. Begeehrt.



Rissener Landstraße 44B  
22587 Hamburg

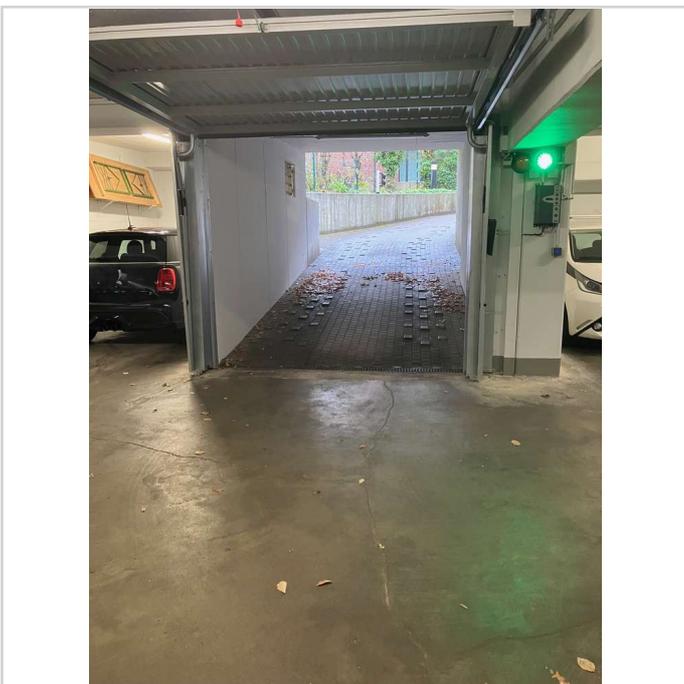
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 125,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 675.000,00 EUR



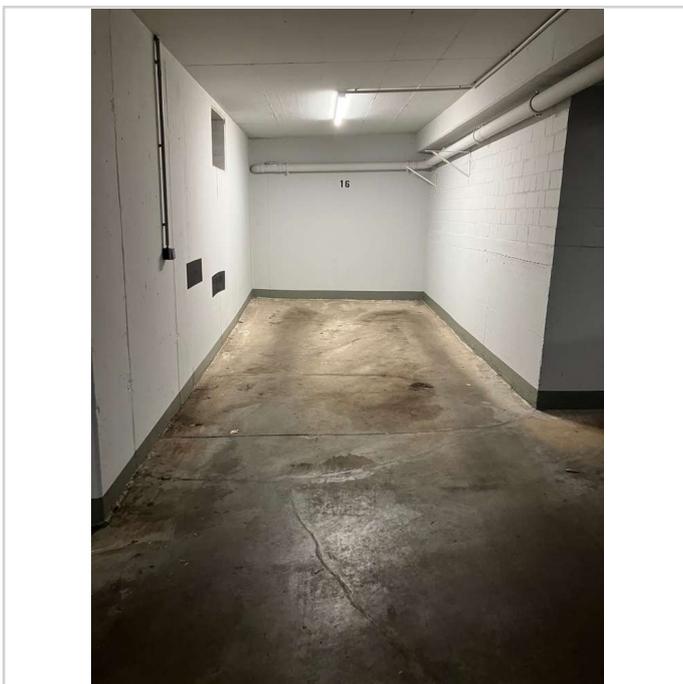
Kellerraum



Tiefgarage



Tiefgarage



Tiefgarage Stellplatz

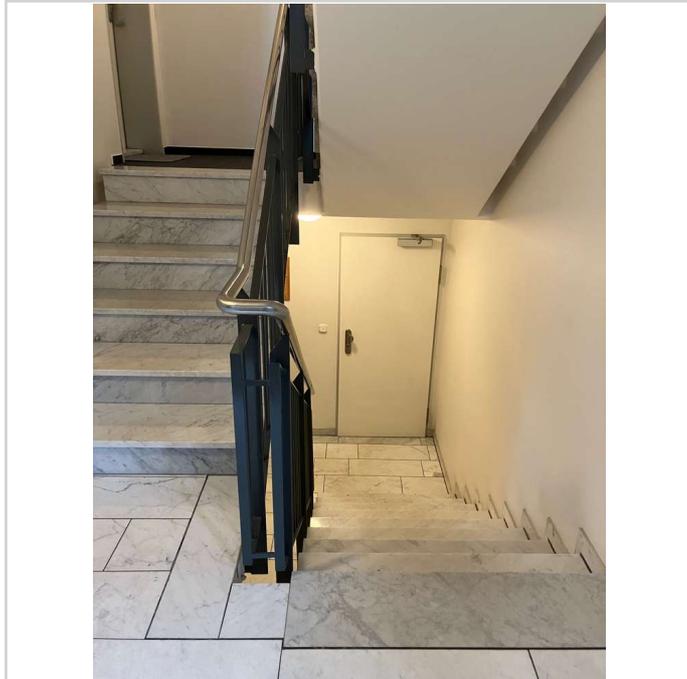
# Exklusives Penthouse mit großer Dachterrasse in Hamburg-Blankenese – Stilvoll. Sonnig. Begeht.



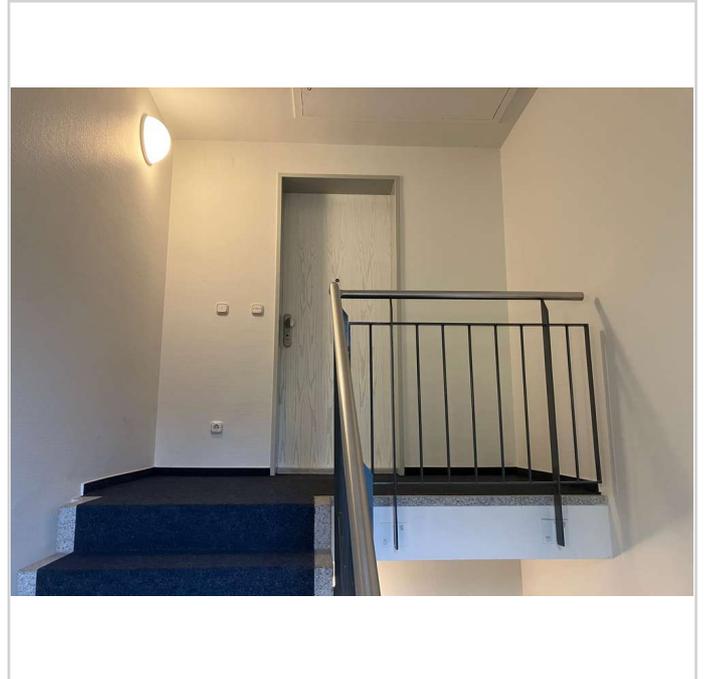
**Rissener Landstraße 44B**

22587 Hamburg

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 125,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 675.000,00 EUR



Treppenhaus



Treppenhaus

## Exklusives Penthouse mit großer Dachterrasse in Hamburg-Blankenese – Stilvoll. Sonnig. Begeht.



**Rissener Landstraße 44B**

22587 Hamburg

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 125,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 675.000,00 EUR



Hausansicht

## Exklusives Penthouse mit großer Dachterrasse in Hamburg-Blankenese – Stilvoll. Sonnig. Begeht.



**Rissener Landstraße 44B**

22587 Hamburg

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 125,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 675.000,00 EUR



Hausansicht

# Exklusives Penthouse mit großer Dachterrasse in Hamburg-Blankenese – Stilvoll. Sonnig. Begehr.



Rissener Landstraße 44B  
22587 Hamburg

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 125,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 675.000,00 EUR

