

Hamburg – Rissen

Jugendstil trifft Familienglück

Property ID: 25132027



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.300.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 276 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 1.000 m²

Property ID: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

At a glance

Property ID	25132027	Purchase Price	1.300.000 EUR
Living Space	ca. 276 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	10		
Bathrooms	3		
Year of construction	1909		
Type of parking	1 x Garage	Equipment	Terrace, Balcony

Property ID: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	26.03.2030
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	283.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1909

Property ID: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

The property



Property ID: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

The property



Property ID: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

The property



Property ID: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

The property



Property ID: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

The property



Property ID: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

The property



Property ID: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

The property



Property ID: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

The property



Property ID: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

The property



Property ID: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

The property

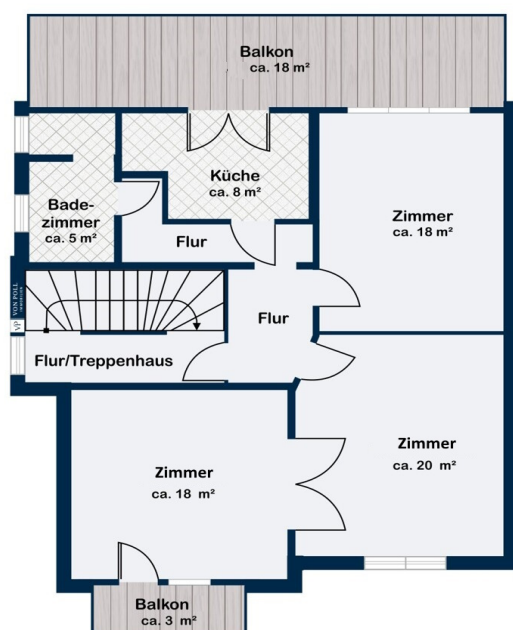


Property ID: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

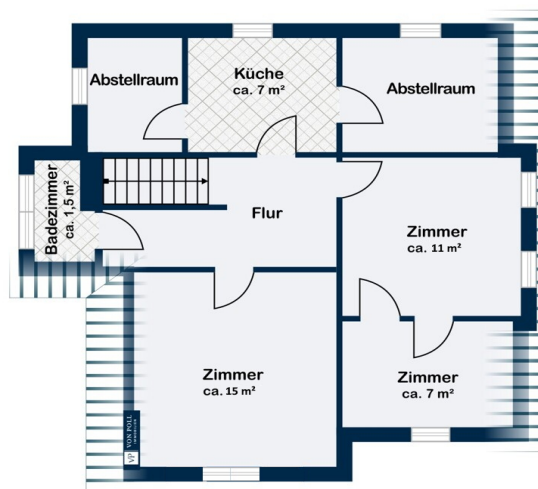
Floor plans

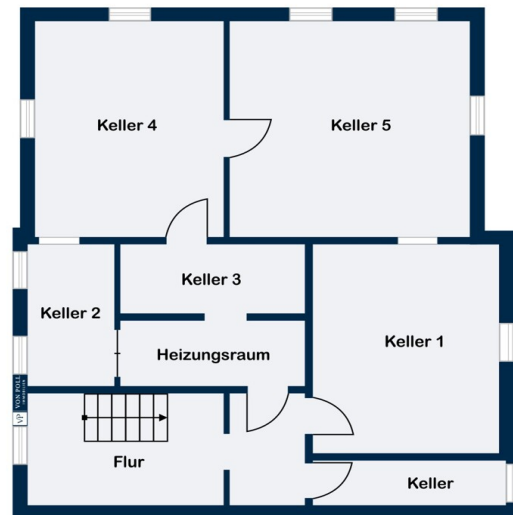


Terrassen- und Balkonflächen sind jeweils zu ½ in der Wohnfläche enthalten



Terrassen- und Balkonflächen sind jeweils zu ½ in der Wohnfläche enthalten





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

A first impression

Dieses besondere Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1909 mit ausgebautem Dachgeschoss verbindet historischen Charme mit viel Raum für individuelle Wohnideen. Die markante Jugendstilfassade, zahlreiche Stilelemente und ein großzügiges Grundstück von rund 1.000 m² machen die Immobilie zu einem echten Schmuckstück.

Insgesamt stehen ca. 276 m² Wohnfläche zur Verfügung – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten, jedoch renovierungs- und teilweise sanierungsbedürftigen Zustand. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2006. Unter den Teppichböden verbergen sich Pitchpine-Dielen, die nur darauf warten, im neuen Glanz zu erstrahlen. Hohe Decken und zahlreiche Stilelemente sorgen für klassischen Jugendstil-Charme. Ein Denkmalschutz besteht nicht.

Erdgeschoss: Hier befinden sich drei Zimmer, zwei davon sind durch eine Schiebetür miteinander verbunden und bieten Zugang zur Terrasse. Außerdem gibt es ein Badezimmer sowie einen großzügigen Flur, der in den ca. 1960 errichteten Anbau führt. Dort befinden sich ein weiteres Zimmer sowie eine Wohnküche mit Zugang zum Balkon und in den Garten.

Der Garten ist hübsch eingewachsen und bietet durch seine uneinsehbare Lage viel Privatsphäre. Die großzügige Grünfläche lädt zu verschiedensten Aktivitäten ein – ob für Familienzeit, Gartenpartys oder einfach zum Entspannen inmitten der Natur.

Obergeschoss: Hier befinden sich zwei Zimmer, die durch eine Flügeltür miteinander verbunden sind und Zugang zum Balkon bieten, sowie ein weiteres Zimmer zur Gartenseite. Zudem verfügt das Obergeschoss über ein Badezimmer und eine Küche mit direktem Zugang zu einem ca. 18 m² großen Balkon, von dem sich ein schöner Blick ins Grüne eröffnet.

Dachgeschoss: Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zwei Zimmer, von denen eines Zugang zu einem weiteren kleinen Zimmer hat, das als begehbare Ankleide genutzt werden könnte. Zusätzlich gibt es zwei Abstellräume angrenzend an die Küche sowie ein kleines Badezimmer.

Das Haus ist zudem voll unterkellert und bietet reichlich Stauraum. Eine Garage rundet dieses attraktive Angebot ab.

Property ID: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

All about the location

Hamburg-Rissen zählt zu den bevorzugten Stadtteilen im Hamburger Westen und gehört zu den besonders beliebten Elbvororten. Der dörfliche Charakter in Kombination mit der Nähe zur Stadt macht das Wohnen hier besonders attraktiv.

Das angebotene Zweifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage. Der nahegelegene Elbstrand im Süden sowie der Wildpark Klövensteen laden zu erholsamen Spaziergängen und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Die Kieskuhle in Rissen ist zudem in Kürze erreichbar und bietet eine schöne Parkanlage mit Spielplätzen, einem Skaterpark und weitläufigen Grünflächen – perfekt für Familienausflüge und Picknicks im Grünen.

Auch sportlich hat Rissen viel zu bieten: Reiten, Golf, Hockey, Tennis, Fußball oder Segeln – all dies findet sich in der nahen Umgebung. Der Rissener Sportverein ist fußläufig erreichbar und bietet eine Vielzahl an Sportangeboten, darunter Yoga, Handball, Leichtathletik und vieles mehr. In weniger als zehn Minuten ist außerdem der Yachthafen Wedel erreichbar.

Kindergärten und Schulen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten bietet die Wedeler Landstraße mit sämtlichen Geschäften des täglichen Bedarfs; das Elbe-Einkaufszentrum ist ebenfalls schnell erreichbar. Die medizinische Versorgung ist durch das Asklepios Klinikum Rissen sowie zahlreiche niedergelassene Ärzte im Ortskern gewährleistet.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: In rund zehn Minuten erreichen Sie die S-Bahn-Station Rissen. Von dort beträgt die Fahrzeit in die Hamburger Innenstadt etwa 30 Minuten, zusätzlich besteht eine direkte Verbindung zum Hamburger Flughafen. Zwei Bushaltestellen befinden sich in der nahen Umgebung. Die Buslinie 1 bringt Sie über Blankenese nach Altona, während die Linie 388 Sie bis zum Elbufer führt. Gute Verkehrsanbindungen bieten zudem die Autobahn A7, der Fernbahnhof Altona sowie die Hafenfähren ab den Anlegern „Blankenese“ und „Teufelsbrück“.

Das Grundstück liegt zudem in einem Wasserschutzgebiet

Property ID: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.3.2030.
Endenergiebedarf beträgt 283.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1909.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

Blankeneser Bahnhofstraße 50, 22587 Hamburg

Tel.: +49 40 - 41 35 86 59 0

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com