

Hamburg – Rissen

# Jugendstil trifft Familienglück

Número de propiedad: 25132027



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

PRECIO DE COMPRA: 1.300.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 276 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.000 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## De un vistazo

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Número de propiedad  | 25132027   |
| Superficie habitable | ca. 276 m² |
| Habitaciones         | 10         |
| Baños                | 3          |
| Año de construcción  | 1909       |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje |

|                  |                                                                           |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra | 1.300.000 EUR                                                             |
| Casa             | Casa bifamiliar                                                           |
| Comisión         | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Características  | Terraza, Balcón                                                           |

Número de propiedad: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 26.03.2030          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 283.20 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | H                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1909                   |

Número de propiedad: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propiedad



Número de propiedad: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propiedad



Número de propiedad: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propiedad



Número de propiedad: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propiedad



Número de propiedad: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propiedad



Número de propiedad: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propiedad



Número de propiedad: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propiedad



Número de propiedad: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propiedad



Número de propiedad: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propiedad



Número de propiedad: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propiedad

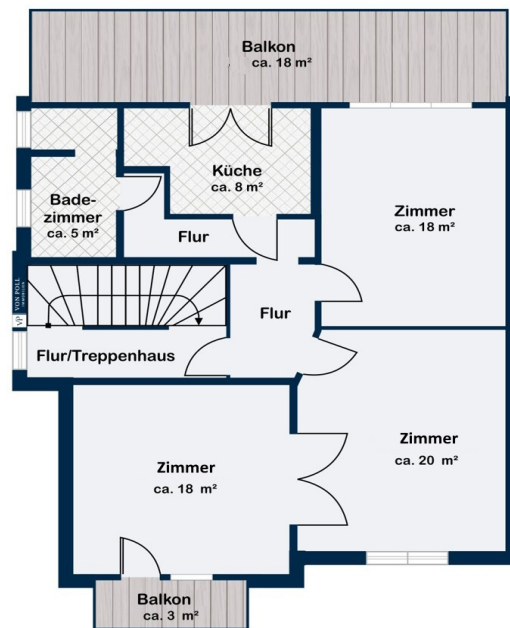


Número de propiedad: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## Planos de planta

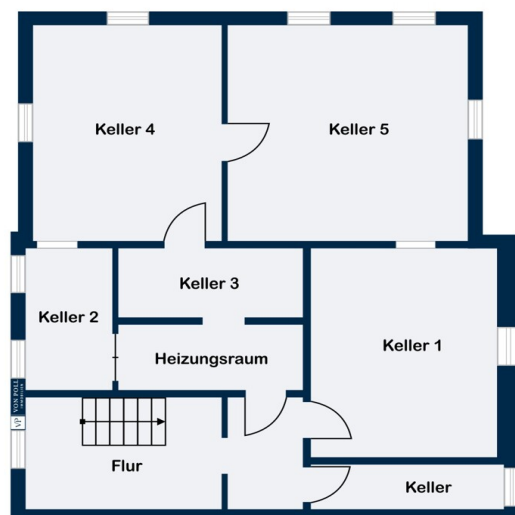


Terrassen- und Balkonflächen sind jeweils zu ½ in der Wohnfläche enthalten



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





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## Una primera impresión

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 m<sup>2</sup> machen die Immobilie zu einem echten Schmuckstück.

Insgesamt stehen ca. 276 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> großen Balkon, von dem sich ein schöner Blick ins Grüne eröffnet.

Dachgeschoss: Das ausgebauten 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.

Número de propiedad: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## Todo sobre la ubicación

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

Número de propiedad: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.3.2030.  
Endenergiebedarf beträgt 283.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

---

Blankeneser Bahnhofstraße 50, 22587 Hamburg

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

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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