

Hamburg - Rissen

# Ihr Traumhaus beginnt hier – Altbestand auf sonnigem Grundstück

Objektnummer: 26132014H



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

**KAUFPREIS: 845.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 963 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26132014H - 22559 Hamburg - Rissen**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26132014H - 22559 Hamburg - Rissen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26132014H	Kaufpreis	845.000 EUR
Wohnfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1960		

Objektnummer: 26132014H - 22559 Hamburg - Rissen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieinformationen	BEDARF
Energieausweis gültig bis	22.04.2036	Endenergiebedarf	283.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie- Effizienzklasse	H
		Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 26132014H - 22559 Hamburg - Rissen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132014H - 22559 Hamburg - Rissen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132014H - 22559 Hamburg - Rissen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132014H - 22559 Hamburg - Rissen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132014H - 22559 Hamburg - Rissen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132014H - 22559 Hamburg - Rissen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26132014H - 22559 Hamburg - Rissen**

## Ein erster Eindruck

In einer beliebten, familienfreundlichen und ruhigen Wohnlage von Hamburg-Rissen bietet sich Ihnen die Gelegenheit, Ihren Traum vom energieeffizienten Einfamilienhaus zu verwirklichen.

Das ca. 963 m<sup>2</sup> große Grundstück überzeugt durch seine großzügige Fläche, einen vorteilhaften Schnitt sowie eine ideale Ausrichtung für einen individuellen Neubau nach Ihren Vorstellungen.

Das Grundstück selbst präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, ist schön eingewachsen und eröffnet vielfältige Bebauungsoptionen. Störende Bäume oder aufwendige Rodungsarbeiten sind nicht zu erwarten. Die Südausrichtung sorgt für optimale Lichtverhältnisse, während sich gleichzeitig auch die Abendsonne genießen lässt.

Grundlage der Bebauung ist der Baustufenplan Rissen 3; ein festgelegtes Baufenster besteht nicht. In der direkten Nachbarschaft wurden bereits moderne, zweigeschossige Neubauten realisiert, die als Orientierung für eine zeitgemäße Bebauung dienen können. Im Baulastenverzeichnis sind keine Eintragungen vorhanden.

Derzeit ist das Grundstück mit einem unterkellerten Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1960 bebaut, das über eine Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup> verfügt. Ergänzt wird die Bebauung durch eine Garage. Das bestehende Gebäude ist im Verbund mit dem Nachbarhaus errichtet, wobei die Verbindung über die Garagen erfolgt. Für das benachbarte Grundstück ist ebenfalls ein Abriss mit anschließendem Neubau eines Hauses vorgesehen.

Die aktuelle Auffahrt erfolgt über das Nachbar-Flurstück und ist im Zuge einer Neubebauung neu zu erschließen. Ebenso verlaufen die Abwasserleitungen derzeit über das Nachbargrundstück und müssen entsprechend neu organisiert werden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann lassen Sie sich dieses besondere Grundstück nicht entgehen und verwirklichen Sie hier Ihr ganz persönliches Zuhause.

**Objektnummer: 26132014H - 22559 Hamburg - Rissen**

## Alles zum Standort

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 Grundstück 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 fünfzehn 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

**Objektnummer: 26132014H - 22559 Hamburg - Rissen**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26132014H - 22559 Hamburg - Rissen**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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