

Hamburg - Rissen

# Familienidylle in Elbnähe – DHH in ruhiger Sackgassenlage

Objektnummer: 26132001



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

**KAUFPREIS: 785.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 114 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 609 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26132001 - 22559 Hamburg - Rissen**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26132001 - 22559 Hamburg - Rissen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26132001	Kaufpreis	785.000 EUR
Wohnfläche	ca. 114 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	1986		
Stellplatz	1 x Carport	Ausstattung	Terrasse, Gäste- WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26132001 - 22559 Hamburg - Rissen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	151.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.02.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 26132001 - 22559 Hamburg - Rissen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132001 - 22559 Hamburg - Rissen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132001 - 22559 Hamburg - Rissen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132001 - 22559 Hamburg - Rissen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132001 - 22559 Hamburg - Rissen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132001 - 22559 Hamburg - Rissen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132001 - 22559 Hamburg - Rissen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132001 - 22559 Hamburg - Rissen

## Die Immobilie



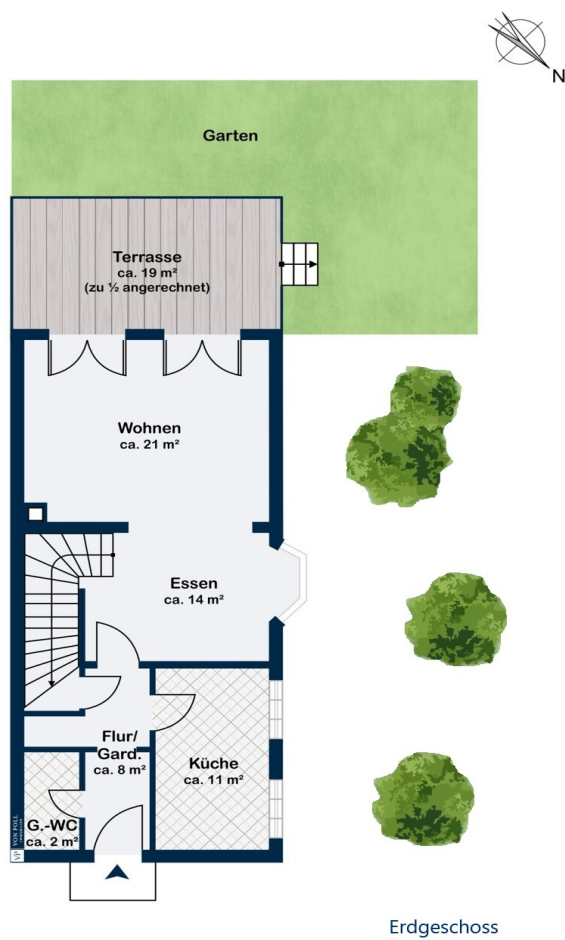
**Objektnummer: 26132001 - 22559 Hamburg - Rissen**

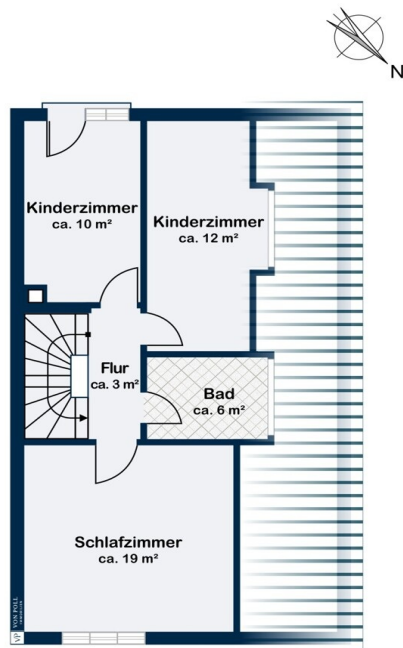
## Die Immobilie



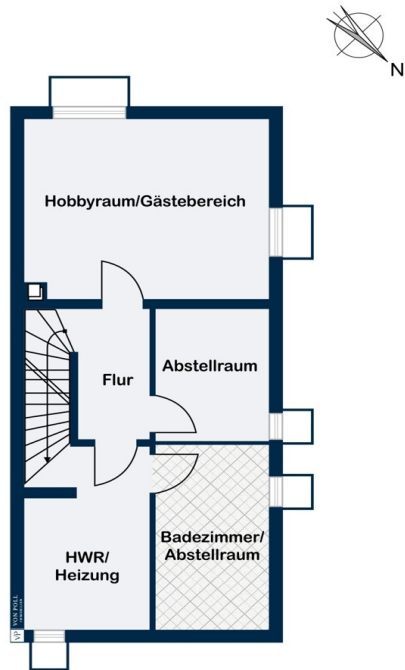
Objektnummer: 26132001 - 22559 Hamburg - Rissen

## Grundrisse





Dachgeschoss



Kellergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26132001 - 22559 Hamburg - Rissen**

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1986 in solider Bauweise mit einer hellen Kalksandsteinfassade errichtet und befindet sich auf einem ca. 609 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das zugeordnete Sondernutzungsrecht umfasst hierbei ca. 305 m<sup>2</sup>. Die beiden Haushälften sind überwiegend autark voneinander gestaltet.

Das Haus liegt am Ende einer ruhigen Sackgasse in einer verkehrsberuhigten Spielstraße und grenzt unmittelbar an das Naturschutzgebiet Wittenbergener Heide. Das Elbufer sowie der Elbstrand sind von hier aus bequem fußläufig erreichbar – ideal für Familien und Naturliebhaber.

Mit einer Wohnfläche von ca. 114 m<sup>2</sup> präsentiert sich das Haus in einem sehr gepflegten Zustand und bietet zugleich Raum für individuelle gestalterische Ideen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine einladende Diele mit Platz für eine Garderobe, ergänzt durch ein Gäste-WC. Die Küche verfügt über ausreichend Fläche für einen Frühstückstisch. Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern, die für viel Tageslicht sorgen und den Blick in den Garten freigeben. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse, die in den angrenzenden Garten übergeht. Ein Kamin schafft zudem eine besonders angenehme Atmosphäre.

Im Dachgeschoss stehen drei Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel gestalten lassen. Zwei Gauben verleihen dieser Ebene zusätzlichen Raum. Ergänzt wird das Dachgeschoss durch ein Vollbad mit Fenster.

Sowohl im Erd- als auch im Dachgeschoss sorgt eine Fußbodenheizung für zeitgemäßen Wohnkomfort. Im Erdgeschoss ist ein heller Marmorboden verlegt, im

Dachgeschoss ein Teppichboden.

Das Kellergeschoss bietet mit einem Hobby- oder Gästebereich samt Duschbad sowie weiteren Abstellräumen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Gasheizung wurde 2015 erneuert, die Dichtheitsprüfung ist bereits erfolgt. Abgerundet wird das Angebot durch einen Carportstellplatz mit angrenzendem Abstellraum.

Diese Doppelhaushälfte vereint eine idyllische, grüne Lage mit Elbnähe, familienfreundlicher Umgebung und attraktivem Potenzial zur persönlichen Gestaltung – eine seltene Gelegenheit in begehrter Wohnlage.

**Objektnummer: 26132001 - 22559 Hamburg - Rissen**

## Alles zum Standort

Die Doppelhaushälfte befindet sich in besonders ruhiger und familienfreundlicher Lage in einer Spielstraße am Ende einer Sackgasse im beliebten Hamburger Stadtteil Rissen. Die Umgebung zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Westen Hamburgs – idyllisch eingebettet am Naturschutzgebiet Wittenbergener Heide.

Über Wander- und Spazierwege erreichen Sie in kurzer Zeit das Elbufer sowie den beliebten Wittenbergener Elbstrand.

Der hohe Freizeit- und Erholungswert macht diese Lage besonders attraktiv. Naturliebhaber und Sportbegeisterte kommen gleichermaßen auf ihre Kosten: Neben weitläufigen Grünflächen und Parkanlagen stehen vielfältige Sportmöglichkeiten wie Golf, Tennis, Reiten, Polo oder Segeln in der näheren Umgebung zur Verfügung.

Der Ortskern von Rissen sowie das nahegelegene Blankenese bieten eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, charmanten Boutiquen, Restaurants, Cafés und Wochenmärkten. Ergänzend dazu befindet sich das Elbe-Einkaufszentrum mit einer großen Auswahl an Geschäften in komfortabler Nähe. Ärzte, Banken, Kindergärten sowie verschiedene Schulen sind ebenfalls gut erreichbar.

Die Bushaltestelle „Tinsdaler Kirchenweg“ sowie die S-Bahn-Station „Rissen“ gewährleisten eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Hamburger Innenstadt erreichen Sie in ca. 40 Minuten, den Flughafen in etwa 45 Minuten mit dem Auto.

**Objektnummer: 26132001 - 22559 Hamburg - Rissen**

## Sonstige Angaben

**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: 26132001 - 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)