Hamburg – Rissen

Einfach Hygge!

Objektnummer: 24132008

KAUFPREIS: 995.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 204 m² • **ZIMMER:** 7.5 • **GRUNDSTÜCK:** 454 m²

Objektnummer: 24132008 - 22559 Hamburg – Rissen

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

Objektnummer: 24132008 - 22559 Hamburg – Rissen

Auf einen Blick

Objektnummer	24132008
Wohnfläche	ca. 204 m²
Dachform	Mansarddach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7.5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1934
Stellplatz	1 x Garage
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	995.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24132008 - 22559 Hamburg – Rissen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	19.04.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	255.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H

Objektnummer: 24132008 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie

Objektnummer: 24132008 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie

Objektnummer: 24132008 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie

Objektnummer: 24132008 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie

Objektnummer: 24132008 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie

Objektnummer: 24132008 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie

Objektnummer: 24132008 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie

Objektnummer: 24132008 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie

Objektnummer: 24132008 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie

Objektnummer: 24132008 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie

Objektnummer: 24132008 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie

Objektnummer: 24132008 - 22559 Hamburg – Rissen

Ein erster Eindruck

In einer besonders grünen Umgebung im schönen Hamburg-Rissen gelegen, besticht dieses Einfamilienhaus durch seine behagliche Atmosphäre, seinen unverwechselbaren Charme sowie den top Zustand. Errichtet im Jahr 1934, bietet das Haus mit seinen 204 m², aufgeteilt auf 7,5 Zimmer, ausreichend Platz für die ganze Familie. Dank kontinuierlicher Modernisierungsmaßnahmen befindet sich die Immobilie in einem technisch einwandfreien Zustand. Beim Betreten des Hauses gelangt man in einen großzügigen Flur, der mit einer angrenzenden Garderobe alle Annehmlichkeiten bietet, um entspannt nach Hause zu kommen. Der Flur führt zu einem Gäste-WC sowie zwei weiteren Zimmern, die sich je nach Bedarf als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer eignen. Direkt angrenzend befindet sich der großzügige Wohn-/Essbereich, der das Herzstück des Hauses bildet. Der offene Grundriss in Verbindung mit den großzügigen Fensterflächen lädt zu gemütlichen Stunden mit Freunden und Familie ein. Die moderne Küche, passend in neutralen Farben gestaltet, fügt sich harmonisch ein. Vom Wohnbereich und der Küche gelangt man bequem in den Wintergarten. Der Wintergarten ist beheizt und bietet Ihnen eine tolle zusätzliche Fläche. Sollte man den Wintergarten nicht benötigen, so ließe sich hier ideal eine Vergrößerung des Wohnzimmers realisieren. Aufgrund der leicht erhöhten Lage des Hauses bietet der Wintergarten einen herrlichen Blick in den Garten, wo sich auch eine Terrasse befindet. Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer von ansprechender Größe. Zwei von ihnen haben Zugang zu einem großzügigen Balkon. Das Badezimmer wurde 2021 neugestaltet und bietet alle Annehmlichkeiten. Als weiteres Highlight verfügt das Haus über ein vollständig ausgebautes Dachgeschoss, das viel Platz für ein weiteres Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro bietet. Das Haus ist voll unterkellert. Neben der Garage gibt es zudem einen Carport und einen weiteren Freistellplatz.

Objektnummer: 24132008 - 22559 Hamburg – Rissen

Ausstattung und Details

- Streichen + einziehen
- Lichtdurchfluteter Wintergarten mit Umbaupotential
- Großer Balkon im Obergeschoss
- Moderne Einbauküche und Bäder
- Besonders grüne Lage in Hamburg-Rissen
- Hyggeliges Flair durch viele gut erhaltene Details aus dem Baujahr
- Umfangreiche Modernisierungen in 2005 & 2017 (z.B. Dach, Heizung, Elektrik & Küche)
- Modernes Badezimmer aus 2021
- Garage, Carport & Freistellplatz

Objektnummer: 24132008 - 22559 Hamburg – Rissen

Alles zum Standort

Rissen gehört besonders bei Familien zu den beliebten Wohngegenden der Hamburger Elbvororte und wird geprägt durch großzügige Grundstücke mit individueller Bebauung und altem Baumbestand. Dieser Stadtteil ist im Norden umgeben vom Walderholungsgebiet Klövensteen, weiter südlich können Sie sich im Wittenbergener Naturschutzgebiet mit Wald und Heide erholen und ganz im Süden grenzt er direkt an die Elbe mit dem wunderschönen Wittenbergener Elbstrand. Das Rissener Zentrum bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Kindergärten sowie sämtliche Grund- und weiterführende Schulen, wie z.B. das Gymnasium Rissen, befinden sich in nächster Umgebung. Die S-Bahn-Station „Rissen“ erreichen Sie zu Fuß in unter 15 min. und gewährleistet eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Hamburger Innenstadt ist in ca. 30 Minuten und der Flughafen in ca. 45 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Objektnummer: 24132008 - 22559 Hamburg – Rissen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 255.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934. 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 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: 24132008 - 22559 Hamburg – Rissen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

Blankeneser Bahnhofstraße 50 Hamburg – Elbvororte
E-Mail: hamburg.elbvororte@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com