

Hamburg – Rissen

# Art Nouveau meets idyllic setting: Your two-family house project

Property ID: 25132027



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

PURCHASE PRICE: 1.150.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 276 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 1.000 m<sup>2</sup>

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 | 1.150.000 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 Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 283.20 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 26.03.2030      | Energy efficiency class                              | H                         |
| Power Source                   | Gas             | 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

## 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

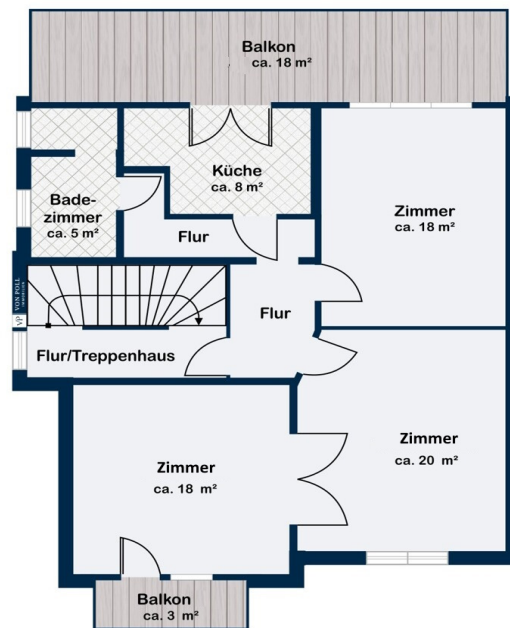


Property ID: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

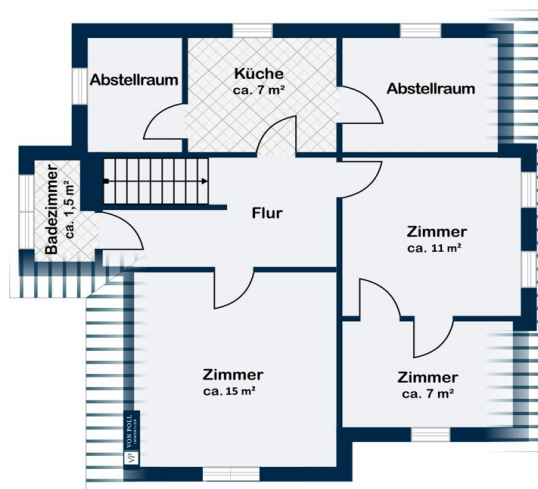
## Floor plans

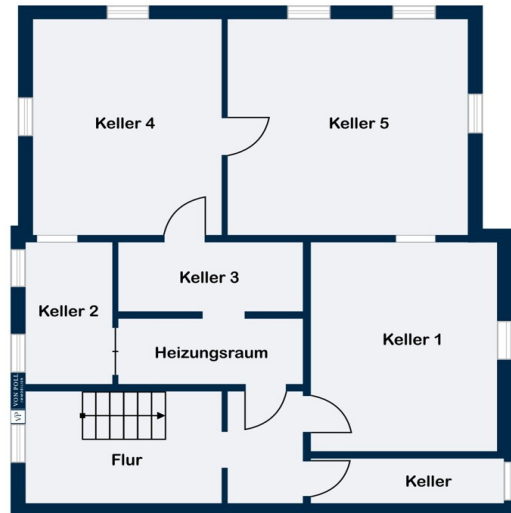


Terrassen- und Balkonflächen sind jeweils zu ½ in der Wohnfläche enthalten



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

This exceptional two-family house, built in 1909 with a converted attic, combines historic charm with ample space for individual living ideas. The striking Art Nouveau facade, numerous period features, and a generous plot of approximately 1,000 m<sup>2</sup> make this property a true gem. A total of approximately 276 m<sup>2</sup> of living space is available – ideal for families, multi-generational living, or combining living and working under one roof. The house is in a well-maintained condition, but requires some renovation and partial refurbishment. Heating is provided by a gas central heating system installed in 2006. Beneath the carpeting lie pitch pine floorboards, just waiting to be restored to their former glory. High ceilings and numerous period features contribute to the classic Art Nouveau charm. The property is not a listed building. Ground floor: This level comprises three rooms, two of which are connected by a sliding door and offer access to the terrace. There is also a bathroom and a spacious hallway leading to the extension built around 1960. There is another room on the ground floor, as well as a kitchen-living room with access to the balcony and garden. The garden is beautifully landscaped and offers plenty of privacy thanks to its secluded location. The spacious green area is perfect for a variety of activities – whether for family time, garden parties, or simply relaxing amidst nature. Upstairs: Here you will find two rooms connected by French doors with access to the balcony, as well as another room facing the garden. The upper floor also features a bathroom and a kitchen with direct access to an approximately 18 m<sup>2</sup> balcony offering lovely views of the surrounding greenery. Attic: The converted attic offers two rooms, one of which has access to a smaller room that could be used as a walk-in closet. There are also two storage rooms adjacent to the kitchen and a small bathroom. The house has a full basement, providing ample storage space. A garage completes this attractive property.

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/(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.

Property ID: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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