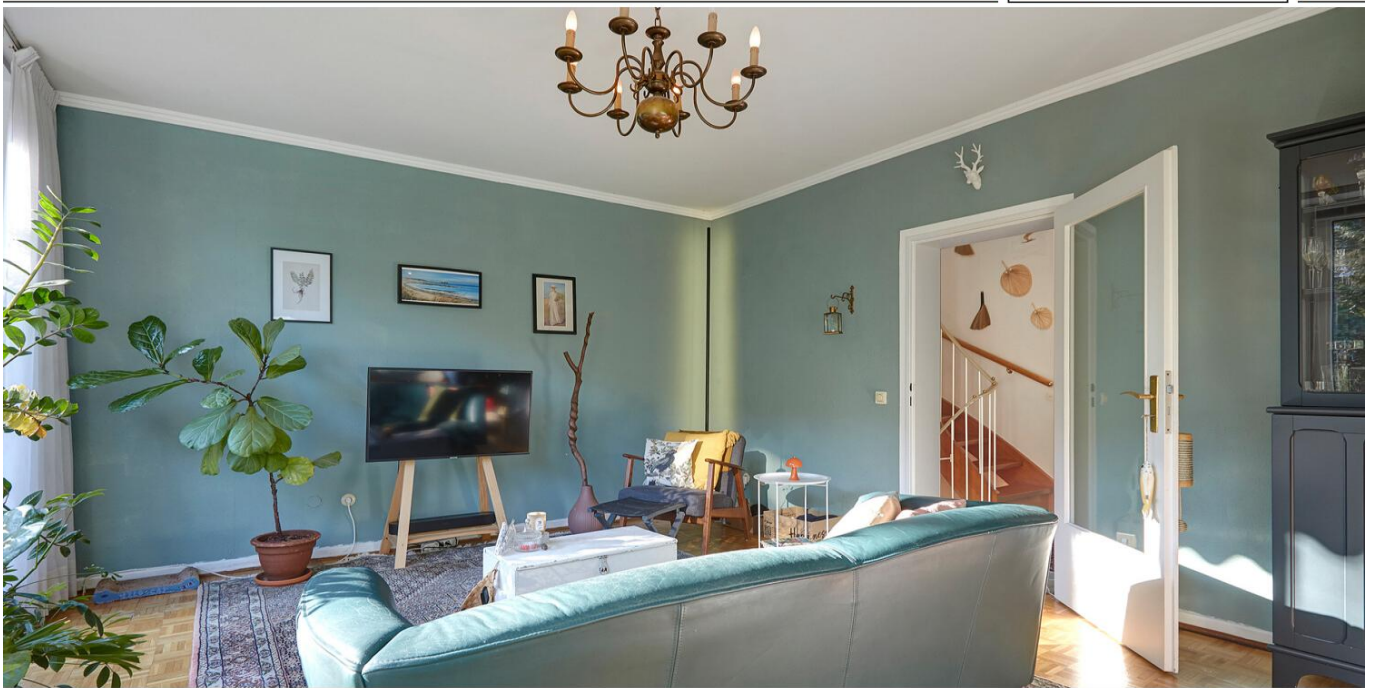


Hamburg - Rissen

Raumwunder mit Ausbaupotenzial in ruhiger Lage am Rissener Ortskern

Property ID: 26132004



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 375.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 87,2 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 150 m²

Property ID: 26132004 - 22559 Hamburg - Rissen

- At a glance**
- The property**
- Energy Data**
- A first impression**
- All about the location**
- Other information**
- Contact partner**

Property ID: 26132004 - 22559 Hamburg - Rissen

At a glance

Property ID	26132004	Purchase Price	375.000 EUR
Living Space	ca. 87,2 m²	House	Mid-terrace house
Available from	01.01.2027	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Condition of property	In need of renovation
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	1967		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 26132004 - 22559 Hamburg - Rissen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	266.20 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	30.03.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1967

Property ID: 26132004 - 22559 Hamburg - Rissen

The property



Property ID: 26132004 - 22559 Hamburg - Rissen

The property



Property ID: 26132004 - 22559 Hamburg - Rissen

The property



Property ID: 26132004 - 22559 Hamburg - Rissen

The property



Property ID: 26132004 - 22559 Hamburg - Rissen

The property



Property ID: 26132004 - 22559 Hamburg - Rissen

The property



Property ID: 26132004 - 22559 Hamburg - Rissen

The property



Property ID: 26132004 - 22559 Hamburg - Rissen

The property



Property ID: 26132004 - 22559 Hamburg - Rissen

A first impression

In beehrter Lage am Ortskern von Hamburg-Rissen befindet sich dieses Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1967. Das Wohnumfeld besticht durch seine ruhige Atmosphäre bei gleichzeitig sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen unterschiedlicher Bildungswege, Kindertagesstätten sowie vielfältige Freizeit- und Sportangebote sind bequem zu Fuß erreichbar.

Das Haus befindet sich auf einem ca. 150 m² großen Grundstück und bietet auf ca. 87,20 m² Wohnfläche insgesamt fünf Zimmer – ein echtes Raumwunder über zwei Vollgeschosse. Zudem bietet das Dachgeschoss Potenzial zur Schaffung von wohnwirtschaftlich nutzbarem Raum.

Die Immobilie präsentiert sich insgesamt in gepflegtem Zustand, dennoch sind Sanierungsmaßnahmen einzuplanen. Die Beheizung erfolgt derzeit über eine Ölheizung. Die Fenster sind überwiegend zweifach verglast und stammen aus den 1990er-Jahren.

Ein Windfang empfängt Sie beim Betreten des Hauses und führt in die zentrale Essdiele. Von hier aus erschließen sich die Küche sowie das Gäste-WC. Der Wohnbereich überzeugt mit klassischem Stäbchenparkett und bodentiefen Fenstern. Von hier aus gelangen Sie auch auf die sonnige Südterrasse und in den angrenzenden Garten, ideal für entspannte Stunden im Freien.

Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein Duschbad komplettiert diese Ebene.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Vollkeller mit praktischen Abstell- und Hauswirtschaftsflächen, der zusätzlichen Stauraum schafft und vielseitig nutzbar ist. Eine Garage rundet dieses Angebot ab und sorgt für komfortables Parken.

Die Übergabe ist ab Januar 2027 möglich.

Besichtigen Sie Ihr neues Zuhause persönlich – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Property ID: 26132004 - 22559 Hamburg - Rissen

All about the location

Rissen gehört besonders bei Familien zu den beliebten Wohngegenden der Hamburger Elbvororte.

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 ist fußläufig in Kürze erreichbar und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Verschiedene Supermärkte, Discounter und ein Bioladen sowie Restaurants, Cafés, eine Eisdiele und kleine Boutiquen sind hier zu finden.

Kindergärten sowie die Grundschulen Iserberg und Marschweg sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar, ebenso das Gymnasium Rissen und die Stadtteilschule Rissen.

Die S-Bahn-Station „Rissen“ erreichen Sie in weniger als zehn Gehminuten. Sie gewährleistet eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: So gelangen Sie beispielsweise in rund neun Minuten nach Hamburg-Altona und in etwa 30 Minuten in die Hamburger Innenstadt. Eine Bushaltestelle befindet sich zudem in direkter Nähe und bietet eine praktische Verbindung nach Blankenese.

Property ID: 26132004 - 22559 Hamburg - Rissen

Other information

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.

Property ID: 26132004 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com