

Hamburg - Rissen

Licht – Leben – Zuhause Familienglück in Rissen

Property ID: 26132003



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.190.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 129,5 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 855 m²

Property ID: 26132003 - 22559 Hamburg - Rissen

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

Property ID: 26132003 - 22559 Hamburg - Rissen

At a glance

Property ID	26132003	Purchase Price	1.190.000 EUR
Living Space	ca. 129,5 m²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Half-hipped roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen
Year of construction	1987		
Type of parking	2 x Car port		

Property ID: 26132003 - 22559 Hamburg - Rissen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	160.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	20.03.2036	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2003

Property ID: 26132003 - 22559 Hamburg - Rissen

The property



Property ID: 26132003 - 22559 Hamburg - Rissen

The property



Property ID: 26132003 - 22559 Hamburg - Rissen

The property



Property ID: 26132003 - 22559 Hamburg - Rissen

The property



Property ID: 26132003 - 22559 Hamburg - Rissen

The property



Property ID: 26132003 - 22559 Hamburg - Rissen

The property



Property ID: 26132003 - 22559 Hamburg - Rissen

The property



Property ID: 26132003 - 22559 Hamburg - Rissen

The property



Property ID: 26132003 - 22559 Hamburg - Rissen

The property



Property ID: 26132003 - 22559 Hamburg - Rissen

The property



Property ID: 26132003 - 22559 Hamburg - Rissen

The property



Property ID: 26132003 - 22559 Hamburg - Rissen

A first impression

Das hier angebotene Einfamilienhaus befindet sich in einer charmanten, ruhigen Spielstraße im beliebten Elbvorort Hamburg-Rissen. Die kleine, gewachsene Wohnstraße liegt nur wenige Minuten vom Ortskern entfernt und überzeugt durch ihre besonders grüne, gepflegte und familienfreundliche Nachbarschaft.

Bereits beim Betreten des Grundstücks wird deutlich, dass es sich um eine besondere Immobilie handelt: Die Zufahrt ist dezent hinter einer blickdichten Hecke verborgen und führt zu einem großzügigen Doppelcarport mit angeschlossenem Geräteschuppen. Auf dem Weg zum Haus durchqueren Sie einen liebevoll angelegten, über Jahre hinweg gewachsenen Vorgarten.

Das rund 855 m² große Grundstück entfaltet seinen besonderen Reiz durch die offene Gestaltung zum Nachbargrundstück, wodurch der hintere Garten einen parkähnlichen Charakter erhält. Gleichzeitig lässt sich bei Bedarf mit geringem Aufwand zusätzliche Privatsphäre schaffen.

Das ca. 130 m² große Haus empfängt Sie mit einem großzügigen Windfang mit ausreichend Platz, um Gäste stilvoll zu begrüßen. Ein angrenzendes Gäste-WC ergänzt den Eingangsbereich auf praktische Weise.

Durch eine elegante Flügeltür betreten Sie das Herzstück des Hauses: den rund 51 m² großen Wohn- und Essbereich. Dieser bietet viel Raum für das Familienleben und überzeugt durch seine offene, einladende Gestaltung. Der Essbereich im Erker lädt zu geselligen Stunden ein, während der Wohnbereich mit einem gemütlichen, harmonisch integrierten Kamin für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Viel Licht durchflutet den Raum durch große Sprossenfenster, die dem Haus seinen charakteristischen, friesisch inspirierten Charme verleihen.

Die direkt angrenzende Küche präsentiert sich in zeitlosem Design, bietet eine angenehme Größe und ist funktional ausgestattet – ideal für den Alltag wie auch für gesellige Kochabende.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die großzügige, teilüberdachte Südterrasse. Sie ist ideal dimensioniert und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Die über Jahrzehnte gewachsene Bepflanzung sorgt dabei für einen herrlich ruhigen, nahezu uneinsehbaren Blick ins Grüne.

Über eine weiße Holzterasse erreichen Sie das Obergeschoss. Hier stehen Ihnen drei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein besonderes Highlight ist das großzügige Elternschlafzimmer mit angrenzender Ankleide. Auch hier sorgen zahlreiche Fensterflächen für ein helles und freundliches Wohngefühl.

Ein weiterer Pluspunkt ist der beheizte Keller, der viel zusätzlichen Raum bietet. Neben einer Waschküche stehen ein großer Vorratsraum, der Heizungsraum sowie eine Sauna zur Verfügung – ideal für Komfort und Entspannung im eigenen Zuhause.

In technischer Hinsicht befindet sich die Immobilie in einem soliden Zustand, bietet jedoch Potenzial für individuelle, insbesondere kosmetische Anpassungen nach eigenen Vorstellungen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Property ID: 26132003 - 22559 Hamburg - Rissen

Details of amenities

- * **Offener Kamin**
- * **Doppelcarport**
- * **Vollkeller mit Sauna**
- * **Hübscher und liebevoll gestalteter Südgarten**
- * **Großzügiger und lichtdurchfluteter Grundriss**
- * **Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Badezimmer**

Property ID: 26132003 - 22559 Hamburg - Rissen

All about the location

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 ca. 11 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.

Property ID: 26132003 - 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: 26132003 - 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