

Hamburg - Rissen

Einfach Hygge! Ihr Wohlfühlzuhaus an der Pferdekoppel

Property ID: 26132032



PURCHASE PRICE: 949.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 124 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 836 m²

Property ID: 26132032 - 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: 26132032 - 22559 Hamburg - Rissen

At a glance

Property ID	26132032	Purchase Price	949.000 EUR
Living Space	ca. 124 m ²	House	Single-family house / Detached house
Rooms	4	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	1977		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 26132032 - 22559 Hamburg - Rissen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	23.07.2036
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	142.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1977

Property ID: 26132032 - 22559 Hamburg - Rissen

The property



Property ID: 26132032 - 22559 Hamburg - Rissen

The property



Property ID: 26132032 - 22559 Hamburg - Rissen

The property



Property ID: 26132032 - 22559 Hamburg - Rissen

The property



Property ID: 26132032 - 22559 Hamburg - Rissen

The property



Property ID: 26132032 - 22559 Hamburg - Rissen

The property



Property ID: 26132032 - 22559 Hamburg - Rissen

The property



Property ID: 26132032 - 22559 Hamburg - Rissen

The property



Property ID: 26132032 - 22559 Hamburg - Rissen

The property



Property ID: 26132032 - 22559 Hamburg - Rissen

The property



Property ID: 26132032 - 22559 Hamburg - Rissen

The property



Property ID: 26132032 - 22559 Hamburg - Rissen

The property



Property ID: 26132032 - 22559 Hamburg - Rissen

The property



Property ID: 26132032 - 22559 Hamburg - Rissen

The property

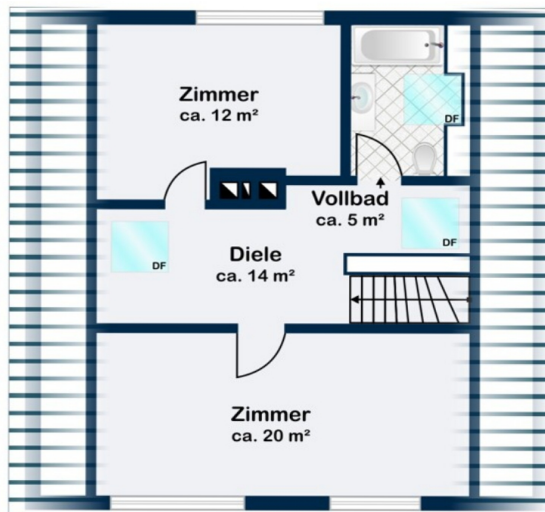


Property ID: 26132032 - 22559 Hamburg - Rissen

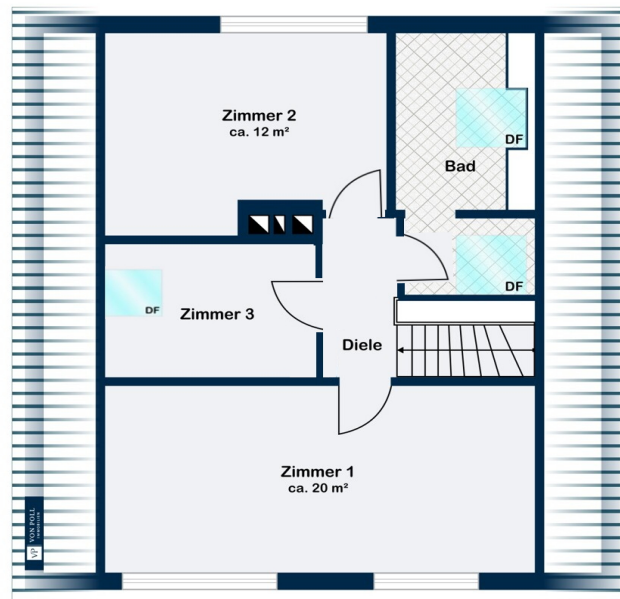
Floor plans

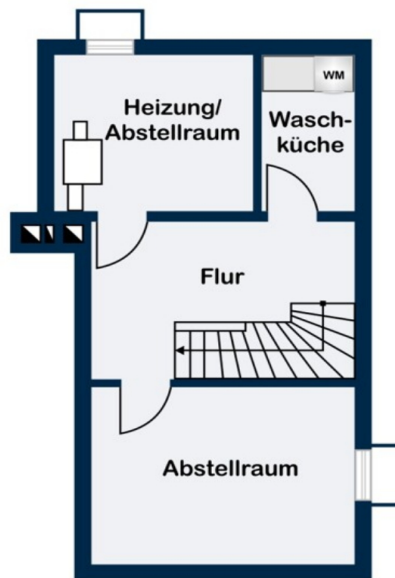


Erdgeschoss



Dachgeschoss





Kellergeschoss

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: 26132032 - 22559 Hamburg - Rissen

A first impression

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1977 vereint skandinavische Gemütlichkeit mit einer außergewöhnlichen Naturlage. Auf einem ca. 836 m² großen Pfeifenstielgrundstück, direkt an der Rissener Feldmark und mit Blick auf die angrenzende Pferdekoppel, erwartet Sie ein Zuhause, das Ruhe, Licht und Lebensqualität harmonisch verbindet. Genießen Sie den freien Blick ins Grüne und beobachten Sie morgens und abends die Pferde direkt vom Haus oder der Terrasse aus.

Die rund 124 m² Wohnfläche werden durch großzügige Terrassenflächen ergänzt und bieten viel Raum zum Wohlfühlen.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern. Freiliegende Holzbalken und ein Kamin verleihen dem Raum seinen typisch dänischen Charme. Von hier aus gelangen Sie auf die sonnige Südterrasse sowie auf eine zweite, geschützte Terrasse mit Blick auf die Pferdekoppel. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine Küche mit Durchreiche zum Essbereich, ein flexibel nutzbares Schlaf- oder Arbeitszimmer sowie ein Duschbad.

Im Dachgeschoss befinden sich derzeit zwei großzügige Schlafzimmer, ein Vollbad und eine geräumige Diele, die sich ideal als Homeoffice eignet. Mit überschaubarem Aufwand lässt sich ein drittes Schlafzimmer schaffen. Zudem wäre eine Vergrößerung des Badezimmers im Zuge einer Grundrissanpassung möglich.

Der Keller bietet viel Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Eine Doppelgarage sowie ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück bieten Parkmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge. Das Garagendach wurde kürzlich erneuert; die darauf installierte Photovoltaikanlage ist nicht Bestandteil des Verkaufs.

Bereits erfolgte Modernisierungen schaffen eine gute Basis für die weitere Gestaltung nach eigenen Vorstellungen: Die Gasheizung wurde 2020 erneuert. Im selben Jahr wurden die Fenster im Erdgeschoss (bis auf das Flur- und Badfenster) sowie die Haustür ausgetauscht. Auch die gesetzlich vorgeschriebene Dichtheitsprüfung wurde bereits durchgeführt.

Die Kombination aus der einmaligen Lage, dem skandinavischen Charme und den vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten macht diese Immobilie zu einem besonderen Zuhause für alle, die naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Property ID: 26132032 - 22559 Hamburg - Rissen

All about the location

Hamburg-Rissen zählt zu den begehrtesten Elbvororten im Hamburger Westen. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, dörflichem Charme und der guten Anbindung an die Hamburger Innenstadt macht den Stadtteil besonders attraktiv.

Die Immobilie überzeugt durch ihre außergewöhnliche Lage direkt an der Rissener Feldmark und befindet sich zudem im Wasserschutzgebiet Boursberg. Das unmittelbar an eine Pferdekoppel angrenzende Grundstück bietet einen weiten Blick ins Grüne. Spaziergänge, Wanderungen und Fahrradtouren beginnen hier direkt vor der Haustür.

Der Klövensteen mit seinen idyllischen Waldwegen, dem Wildgehege, Waldspielplatz und der beliebten Ponywaldschänke ist in nur etwa fünf Fahradminuten erreichbar. Pferdeliebhaber und Hundebesitzer profitieren von mehreren Reitställen und großzügigen Hundausläufflächen in der näheren Umgebung. Auch der Elbstrand sowie die Rissener Kieskuhle mit Spielplätzen, Grünflächen und Skaterpark befinden sich in der Nähe.

Sportbegeisterte profitieren von einem breiten Angebot: Reiten, Golf, Hockey, Tennis, Fußball oder Segeln – all dies ist in kurzer Entfernung möglich. Der Rissener Sportverein mit seinem vielseitigen Kurs- und Sportprogramm ist ebenfalls schnell erreichbar.

Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden sich an der Wedeler Landstraße; darüber hinaus ist auch das Elbe-Einkaufszentrum in kurzer Zeit erreichbar. Eine ausgezeichnete medizinische Versorgung gewährleisten das Asklepios Klinikum Rissen sowie zahlreiche Arztpraxen im Ortskern.

Die Bushaltestelle Siegrunweg liegt nur etwa fünf Gehminuten entfernt. Die S-Bahn-Station Rissen bietet eine direkte Verbindung in die Hamburger Innenstadt (ca. 30 Minuten) sowie zum Hamburger Flughafen. Eine gute Anbindung an die A7, den Fernbahnhof Altona und die Elbfähren in Blankenese und Teufelsbrück rundet die hervorragende Infrastruktur ab.

Property ID: 26132032 - 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 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: 26132032 - 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