

Hamburg – Rissen

## El Art Nouveau se encuentra con un entorno idílico: su proyecto de casa para dos familias

*Número de propiedad: 25132027*



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRECIO DE COMPRA: 1.150.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 276 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.000 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## De un vistazo

Número de propiedad	25132027	Precio de compra	1.150.000 EUR
Superficie habitable	ca. 276 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliar
Habitaciones	10	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baños	3	Características	Terraza, Balcón
Año de construcción	1909		
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas		
Certificado energético válido hasta	26.03.2030	Demanda de energía final	283.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Gas	Clase de eficiencia energética	H
		Año de construcción según el certificado energético	1909

Número de propiedad: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propiedad



Número de propiedad: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propiedad



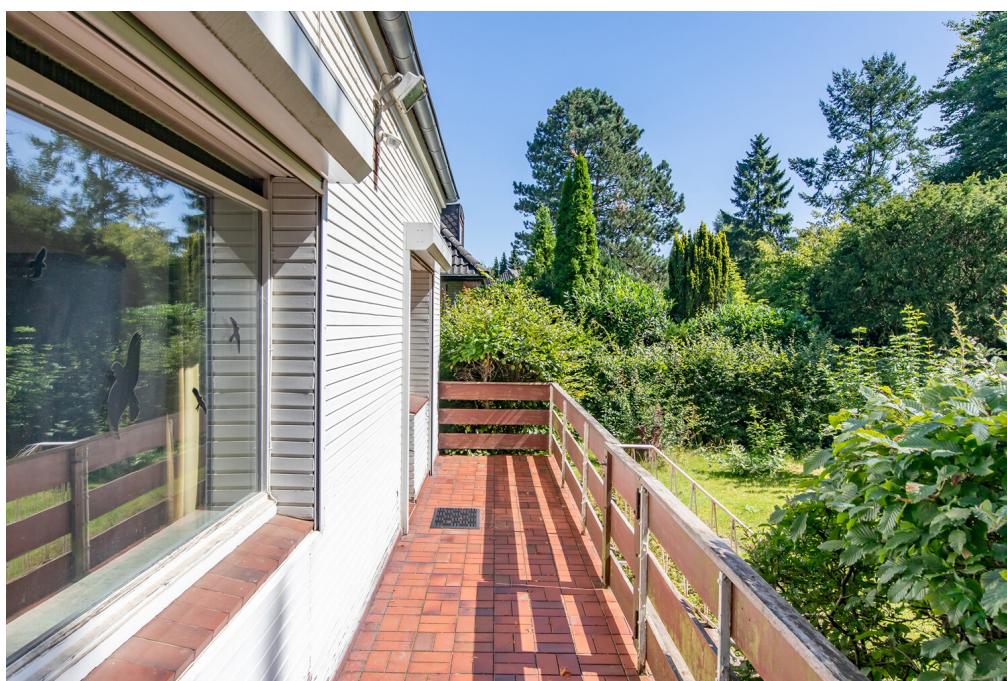
Número de propiedad: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propiedad



Número de propiedad: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propiedad



Número de propiedad: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propiedad



Número de propiedad: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propiedad



Número de propiedad: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propiedad



Número de propiedad: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propiedad



Número de propiedad: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propiedad



Número de propiedad: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propiedad



Número de propiedad: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propiedad



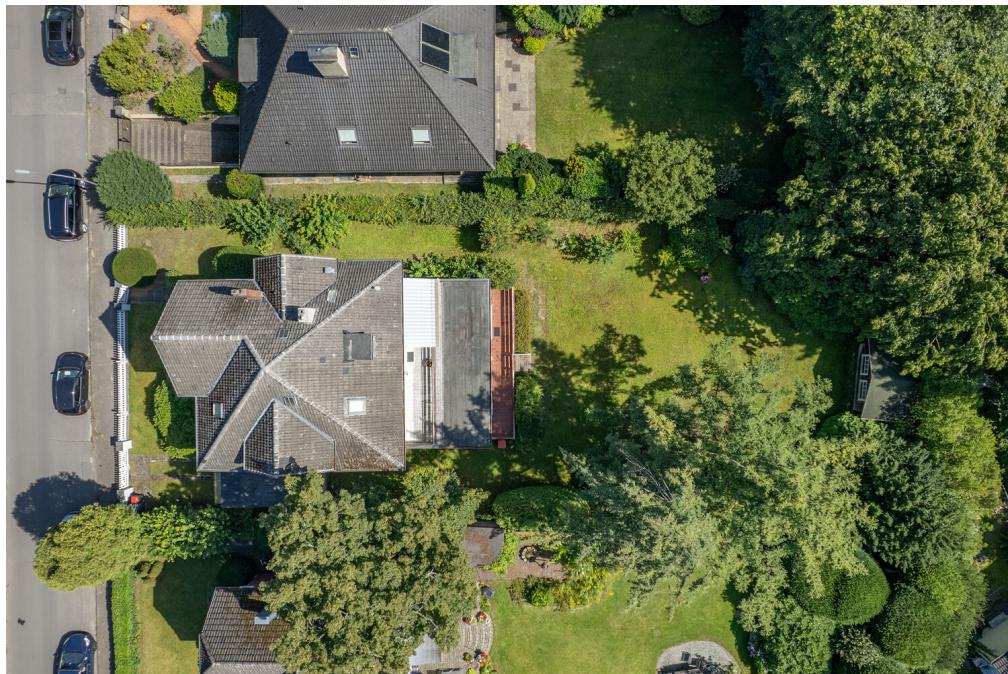
Número de propiedad: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propiedad



Número de propiedad: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propiedad



Número de propiedad: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

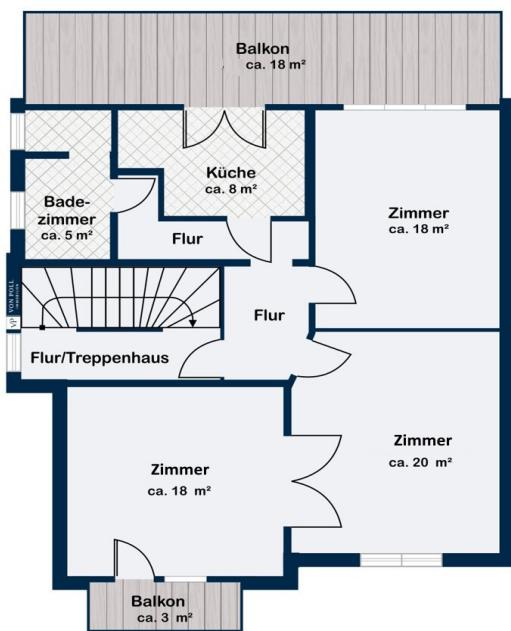
## La propiedad



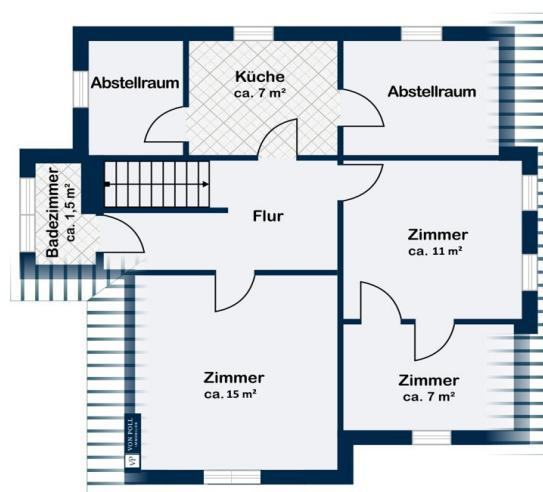
Número de propiedad: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

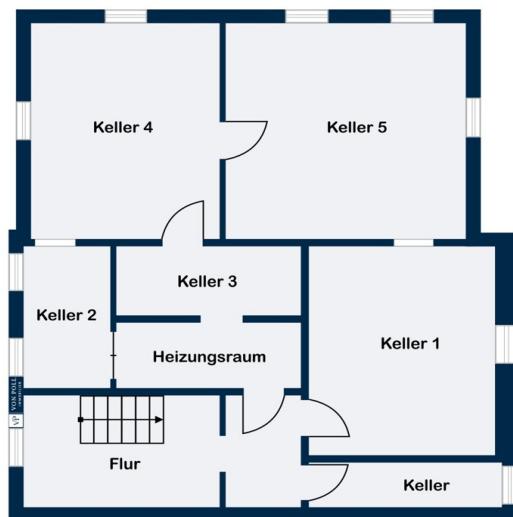
## Planos de planta





Terrassen- und Balkonflächen sind jeweils zu  $\frac{1}{2}$  in der Wohnfläche enthalten





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## Una primera impresión

Esta excepcional casa bifamiliar, construida en 1909 con un ático reformado, combina el encanto histórico con un amplio espacio para crear ambientes únicos. Su impactante fachada Art Nouveau, sus numerosos elementos de época y su generosa parcela de aproximadamente 1000 m<sup>2</sup> la convierten en una auténtica joya. Dispone de un total de aproximadamente 276 m<sup>2</sup> de espacio habitable, ideal para familias, convivencia multigeneracional o para combinar vida y trabajo bajo un mismo techo. La casa se encuentra en buen estado de conservación, pero requiere una reforma parcial. La calefacción es central de gas, instalada en 2006. Bajo la moqueta se encuentran suelos de madera de pinotea, a la espera de ser restaurados para recuperar su antiguo esplendor. Los techos altos y los numerosos elementos de época contribuyen al clásico encanto Art Nouveau. La propiedad no está catalogada. Planta baja: Esta planta consta de tres habitaciones, dos de ellas conectadas por una puerta corredera con acceso a la terraza. También hay un baño y un amplio recibidor que da acceso a la ampliación, construida alrededor de 1960. En la planta baja hay otra habitación, así como un salón-cocina con acceso al balcón y al jardín. El jardín está bellamente diseñado y ofrece mucha privacidad gracias a su ubicación apartada. La amplia zona verde es perfecta para diversas actividades, ya sea para pasar tiempo en familia, disfrutar de fiestas en el jardín o simplemente relajarse en plena naturaleza. Planta alta: Aquí encontrará dos habitaciones conectadas por puertas francesas con acceso al balcón, así como otra habitación con vistas al jardín. La planta superior también cuenta con un baño y una cocina con acceso directo a un balcón de aproximadamente 18 m<sup>2</sup> con preciosas vistas a la vegetación circundante. Buhardilla: La buhardilla reformada ofrece dos habitaciones, una de las cuales tiene acceso a una habitación más pequeña que podría utilizarse como vestidor. También hay dos trasteros junto a la cocina y un pequeño baño. La casa cuenta con un sótano completo, que ofrece amplio espacio de almacenamiento. Un garaje completa esta atractiva propiedad.

Número de propiedad: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## Todo sobre la ubicación

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

Número de propiedad: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## Otros datos

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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