

Hamburg – Rissen

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

Número de propiedad: 25132027



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.150.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 276 m² • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.000 m²

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
Superficie habitable	ca. 276 m²
Habitaciones	10
Baños	3
Año de construcción	1909
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	1.150.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Características	Terraza, Balcón

Número de propiedad: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	26.03.2030
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	283.20 kWh/m²a
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

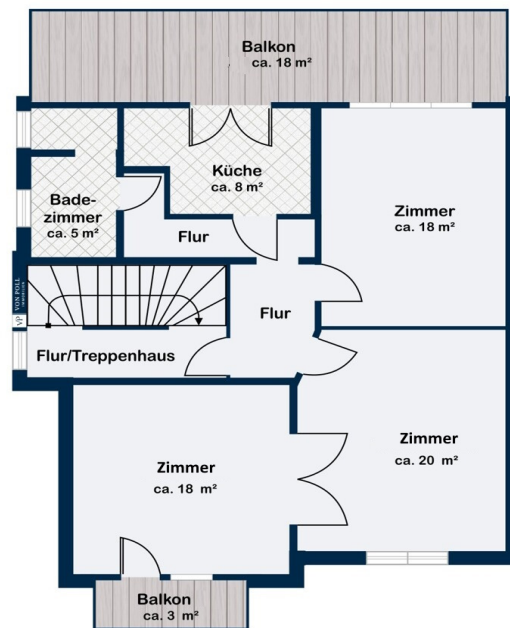


Número de propiedad: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

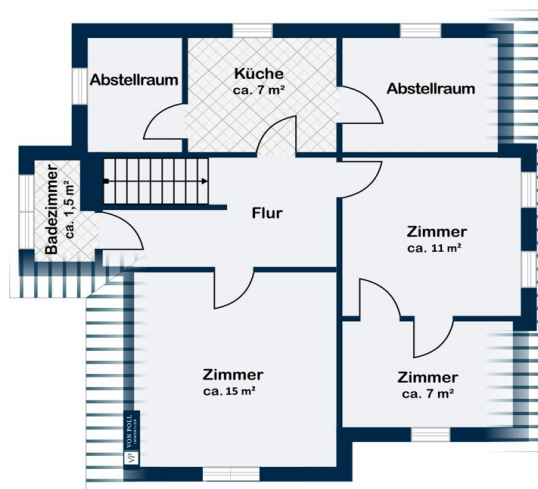
Planos de planta

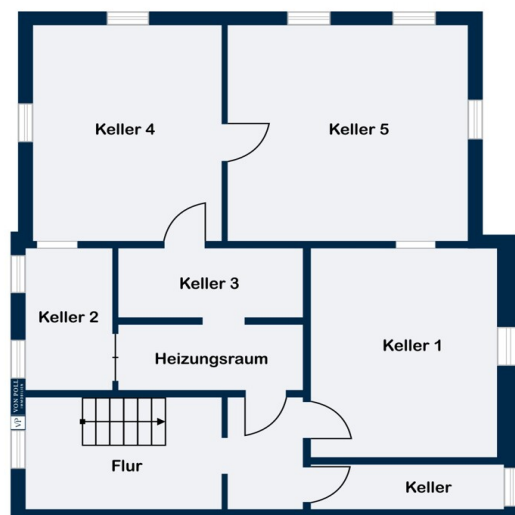


Terrassen- und Balkonflächen sind jeweils zu ½ in der Wohnfläche enthalten



Terrassen- und Balkonflächen sind jeweils zu ½ 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 m² la convierten en una auténtica joya. Dispone de un total de aproximadamente 276 m² 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 m² 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/(m²*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.

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com