

Hamburg - Rissen

Ihr Traumhaus beginnt hier – Altbestand auf sonnigem Grundstück

Número de propiedad: 26132014H



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 845.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 115 m² • HABITACIONES: 4 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 963 m²**

Número de propiedad: 26132014H - 22559 Hamburg - Rissen

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

Número de propiedad: 26132014H - 22559 Hamburg - Rissen

De un vistazo

Número de propiedad	26132014H	Precio de compra	845.000 EUR
Superficie habitable	ca. 115 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	4	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Año de construcción	1960	Estado de la propiedad	propiedad para demolición

Número de propiedad: 26132014H - 22559 Hamburg - Rissen

Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	22.04.2036	Demanda de energía final	283.00 kWh/m ² a
		Clase de eficiencia energética	H
		Año de construcción según el certificado energético	1960

Número de propiedad: 26132014H - 22559 Hamburg - Rissen

La propiedad



Número de propiedad: 26132014H - 22559 Hamburg - Rissen

La propiedad



Número de propiedad: 26132014H - 22559 Hamburg - Rissen

La propiedad



Número de propiedad: 26132014H - 22559 Hamburg - Rissen

La propiedad



Número de propiedad: 26132014H - 22559 Hamburg - Rissen

La propiedad



Número de propiedad: 26132014H - 22559 Hamburg - Rissen

Una primera impresión

In einer beliebten, familienfreundlichen und ruhigen Wohnlage von Hamburg-Rissen bietet sich Ihnen die Gelegenheit, Ihren Traum vom energieeffizienten Einfamilienhaus zu verwirklichen.

Das ca. 963 m² große Grundstück überzeugt durch seine großzügige Fläche, einen vorteilhaften Schnitt sowie eine ideale Ausrichtung für einen individuellen Neubau nach Ihren Vorstellungen.

Das Grundstück selbst präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, ist schön eingewachsen und eröffnet vielfältige Bebauungsoptionen. Störende Bäume oder aufwendige Rodungsarbeiten sind nicht zu erwarten. Die Südausrichtung sorgt für optimale Lichtverhältnisse, während sich gleichzeitig auch die Abendsonne genießen lässt.

Grundlage der Bebauung ist der Baustufenplan Rissen 3; ein festgelegtes Baufenster besteht nicht. In der direkten Nachbarschaft wurden bereits moderne, zweigeschossige Neubauten realisiert, die als Orientierung für eine zeitgemäße Bebauung dienen können. Im Baulastenverzeichnis sind keine Eintragungen vorhanden.

Derzeit ist das Grundstück mit einem unterkellerten Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1960 bebaut, das über eine Wohnfläche von ca. 115 m² verfügt. Ergänzt wird die Bebauung durch eine Garage. Das bestehende Gebäude ist im Verbund mit dem Nachbarhaus errichtet, wobei die Verbindung über die Garagen erfolgt. Für das benachbarte Grundstück ist ebenfalls ein Abriss mit anschließendem Neubau eines Hauses vorgesehen.

Die aktuelle Auffahrt erfolgt über das Nachbar-Flurstück und ist im Zuge einer Neubebauung neu zu erschließen. Ebenso verlaufen die Abwasserleitungen derzeit über das Nachbargrundstück und müssen entsprechend neu organisiert werden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann lassen Sie sich dieses besondere Grundstück nicht entgehen und verwirklichen Sie hier Ihr ganz persönliches Zuhause.

Número de propiedad: 26132014H - 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 Grundstück 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 fünfzehn 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: 26132014H - 22559 Hamburg - Rissen

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26132014H - 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