

Hamburg – Rissen

## L'Art nouveau rencontre un cadre idyllique : votre projet de maison bifamiliale

**CODE DU BIEN: 25132027**



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

**PRIX D'ACHAT: 1.150.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 276 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.000 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25132027	Prix d'achat	1.150.000 EUR
Surface habitable	ca. 276 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison bifamiliale
Pièces	10	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Salles de bains	3	Aménagement	Terrasse, Balcon
Année de construction	1909		
Place de stationnement	1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	283.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.03.2030	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1909

CODE DU BIEN: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propriété



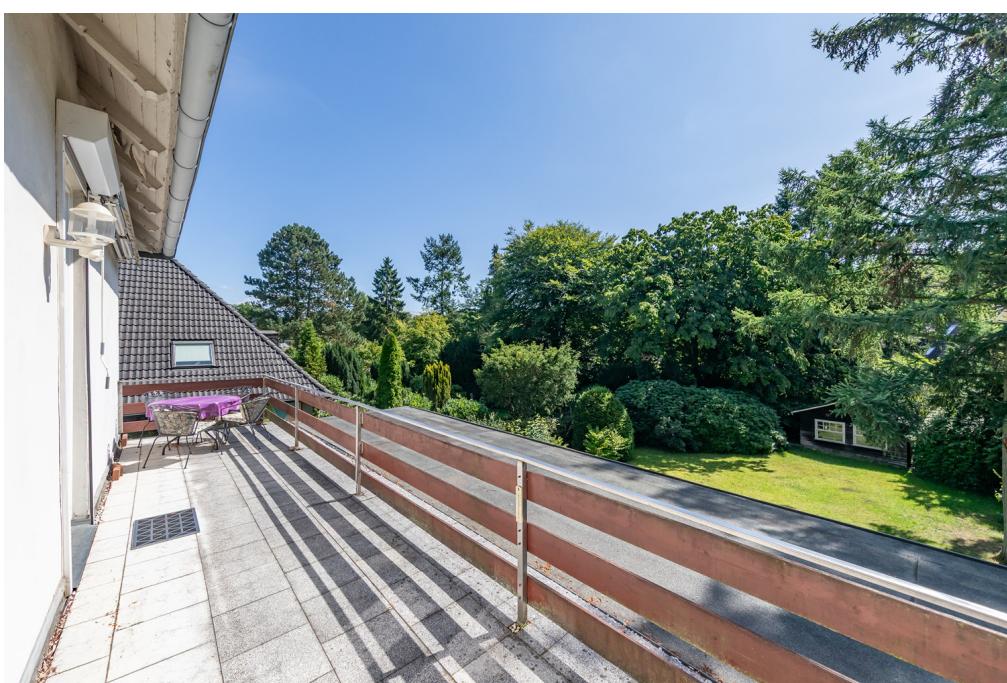
CODE DU BIEN: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propriété



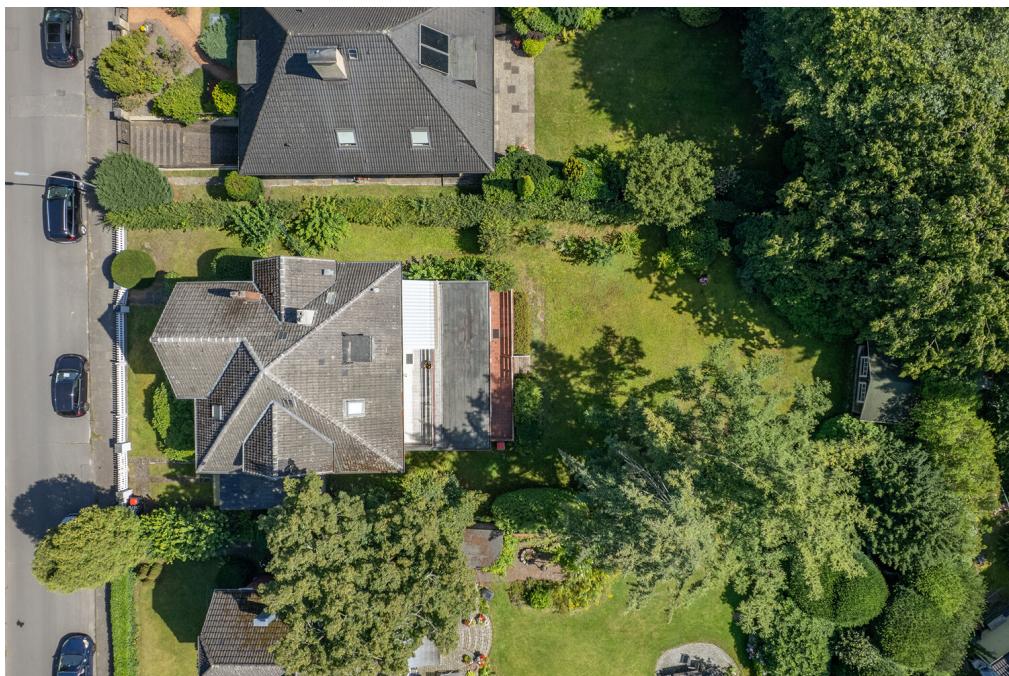
CODE DU BIEN: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propriété



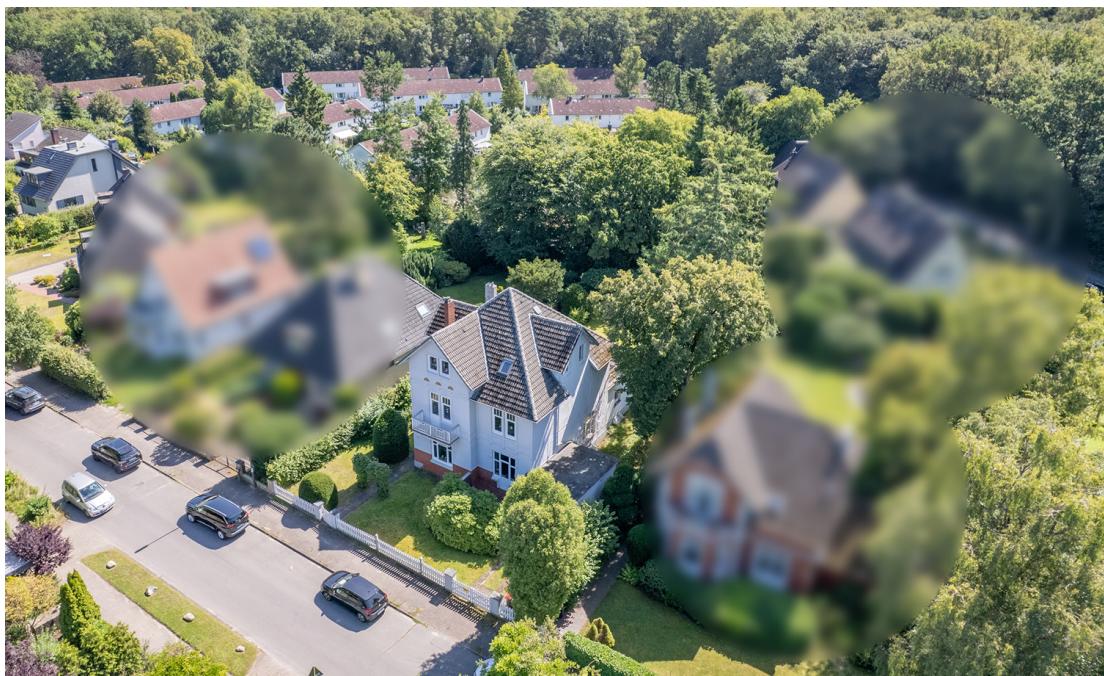
CODE DU BIEN: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

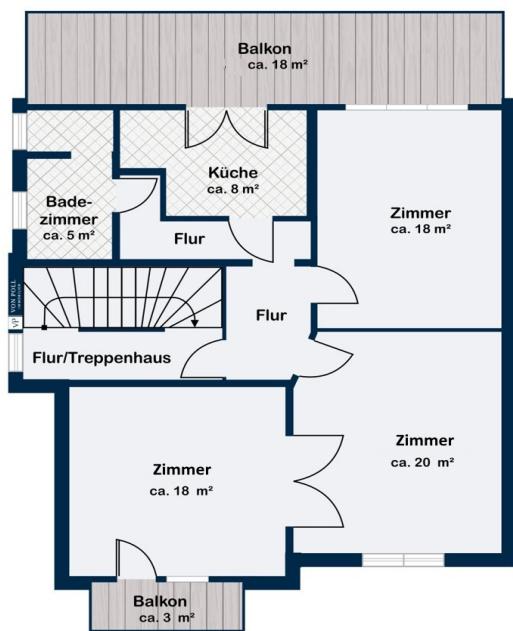
## La propriété



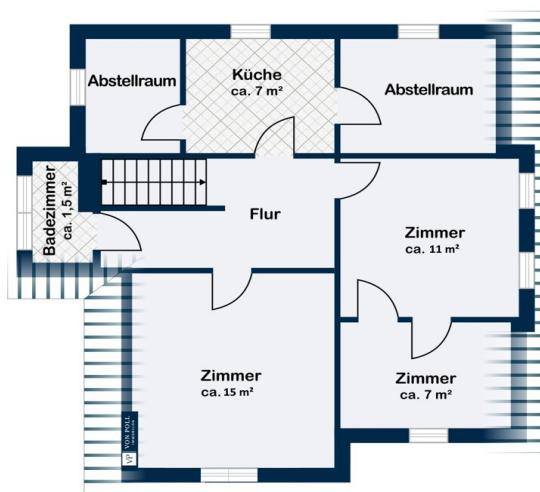
CODE DU BIEN: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

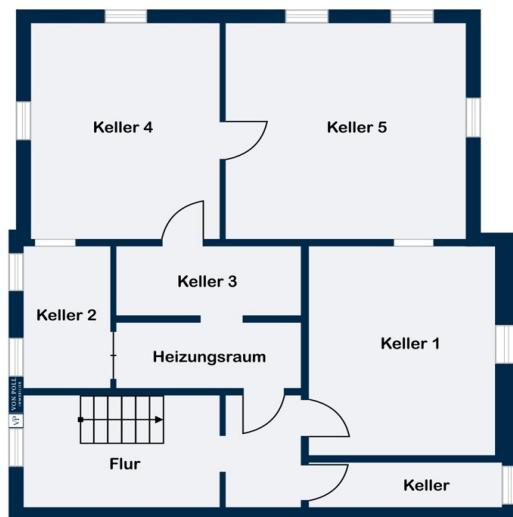
## Plans d'étage





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





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen**

## Une première impression

Cette maison exceptionnelle, construite en 1909 avec des combles aménagés, allie le charme de l'histoire à un espace généreux offrant de multiples possibilités d'aménagement. Sa remarquable façade Art nouveau, ses nombreux éléments d'époque et son terrain d'environ 1 000 m<sup>2</sup> en font un véritable bijou. Avec une surface habitable totale d'environ 276 m<sup>2</sup>, elle est idéale pour les familles, les familles multigénérationnelles ou pour ceux qui souhaitent combiner vie professionnelle et vie personnelle. La maison est en bon état, mais nécessite quelques travaux de rénovation et de remise en état partielle. Le chauffage est assuré par une chaudière à gaz installée en 2006. Sous la moquette se cache un parquet en pin pitchpin, qui ne demande qu'à être restauré. Les hauts plafonds et les nombreux éléments d'époque contribuent au charme Art nouveau classique. La propriété n'est pas classée. Rez-de-chaussée : Ce niveau comprend trois pièces, dont deux communiquent par une porte coulissante et donnent accès à la terrasse. On trouve également une salle de bains et un couloir spacieux menant à l'extension construite vers 1960. Au rez-de-chaussée se trouvent une autre pièce, ainsi qu'une cuisine-séjour avec accès au balcon et au jardin. Ce dernier, magnifiquement paysagé, offre une grande intimité grâce à son emplacement isolé. Ce vaste espace vert est idéal pour diverses activités : moments en famille, garden-parties ou simplement détente en pleine nature. À l'étage : vous trouverez deux pièces communicantes par des portes-fenêtres donnant sur le balcon, ainsi qu'une autre pièce donnant sur le jardin. L'étage comprend également une salle de bains et une cuisine avec accès direct à un balcon d'environ 18 m<sup>2</sup> offrant une jolie vue sur la verdure environnante. Combles : les combles aménagés offrent deux pièces, dont l'une donne accès à une pièce plus petite pouvant servir de dressing. On trouve également deux débarras attenants à la cuisine et une petite salle de bains. La maison dispose d'un sous-sol complet offrant un espace de rangement important. Un garage complète ce bien de charme.

**CODE DU BIEN: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen**

## Tout sur l'emplacement

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

**CODE DU BIEN: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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.

**CODE DU BIEN: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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