

Hamburg - Rissen

# Licht – Leben – Zuhause Familienglück in Rissen

CODE DU BIEN: 26132003



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

**PRIX D'ACHAT: 1.190.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 129,5 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 855 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26132003 - 22559 Hamburg - Rissen**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26132003 - 22559 Hamburg - Rissen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26132003
Surface habitable	ca. 129,5 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1987
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	1.190.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26132003 - 22559 Hamburg - Rissen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	160.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.03.2036	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2003

CODE DU BIEN: 26132003 - 22559 Hamburg - Rissen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26132003 - 22559 Hamburg - Rissen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26132003 - 22559 Hamburg - Rissen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26132003 - 22559 Hamburg - Rissen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26132003 - 22559 Hamburg - Rissen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26132003 - 22559 Hamburg - Rissen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26132003 - 22559 Hamburg - Rissen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26132003 - 22559 Hamburg - Rissen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26132003 - 22559 Hamburg - Rissen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26132003 - 22559 Hamburg - Rissen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26132003 - 22559 Hamburg - Rissen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26132003 - 22559 Hamburg - Rissen**

## Une première impression

Das hier angebotene Einfamilienhaus befindet sich in einer charmanten, ruhigen Spielstraße im beliebten Elbvorort Hamburg-Rissen. Die kleine, gewachsene Wohnstraße liegt nur wenige Minuten vom Ortskern entfernt und überzeugt durch ihre besonders grüne, gepflegte und familienfreundliche Nachbarschaft.

Bereits beim Betreten des Grundstücks wird deutlich, dass es sich um eine besondere Immobilie handelt: Die Zufahrt ist dezent hinter einer blickdichten Hecke verborgen und führt zu einem großzügigen Doppelcarport mit angeschlossenen Geräteschuppen. Auf dem Weg zum Haus durchqueren Sie einen liebevoll angelegten, über Jahre hinweg gewachsenen Vorgarten.

Das rund 855 m<sup>2</sup> große Grundstück entfaltet seinen besonderen Reiz durch die offene Gestaltung zum Nachbargrundstück, wodurch der hintere Garten einen parkähnlichen Charakter erhält. Gleichzeitig lässt sich bei Bedarf mit geringem Aufwand zusätzliche Privatsphäre schaffen.

Das ca. 130 m<sup>2</sup> große Haus empfängt Sie mit einem großzügigen Windfang mit ausreichend Platz, um Gäste stilvoll zu begrüßen. Ein angrenzendes Gäste-WC ergänzt den Eingangsbereich auf praktische Weise.

Durch eine elegante Flügeltür betreten Sie das Herzstück des Hauses: den rund 51 m<sup>2</sup> großen Wohn- und Essbereich. Dieser bietet viel Raum für das Familienleben und überzeugt durch seine offene, einladende Gestaltung. Der Essbereich im Erker lädt zu geselligen Stunden ein, während der Wohnbereich mit einem gemütlichen, harmonisch integrierten Kamin für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Viel Licht durchflutet den Raum durch große Sprossenfenster, die dem Haus seinen charakteristischen, friesisch inspirierten Charme verleihen.

Die direkt angrenzende Küche präsentiert sich in zeitlosem Design, bietet eine angenehme Größe und ist funktional ausgestattet – ideal für den Alltag wie auch für gesellige Kochabende.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die großzügige, teilüberdachte Südterrasse. Sie ist ideal dimensioniert und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Die über Jahrzehnte gewachsene Bepflanzung sorgt dabei für einen herrlich ruhigen, nahezu uneinsehbaren Blick ins Grüne.

Über eine weiße Holzterasse erreichen Sie das Obergeschoss. Hier stehen Ihnen drei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein besonderes Highlight ist das großzügige Elternschlafzimmer mit angrenzender Ankleide. Auch hier sorgen zahlreiche Fensterflächen für ein helles und freundliches Wohngefühl.

Ein weiterer Pluspunkt ist der beheizte Keller, der viel zusätzlichen Raum bietet. Neben einer Waschküche stehen ein großer Vorratsraum, der Heizungsraum sowie eine Sauna zur Verfügung – ideal für Komfort und Entspannung im eigenen Zuhause.

In technischer Hinsicht befindet sich die Immobilie in einem soliden Zustand, bietet jedoch Potenzial für individuelle, insbesondere kosmetische Anpassungen nach eigenen Vorstellungen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

**CODE DU BIEN: 26132003 - 22559 Hamburg - Rissen**

## **Détails des commodités**

- \* **Offener Kamin**
- \* **Doppelcarport**
- \* **Vollkeller mit Sauna**
- \* **Hübscher und liebevoll gestalteter Südgarten**
- \* **Großzügiger und lichtdurchfluteter Grundriss**
- \* **Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Badezimmer**

**CODE DU BIEN: 26132003 - 22559 Hamburg - Rissen**

## **Tout sur l'emplacement**

**Rissen gehört besonders bei Familien zu den beliebten Wohngegenden der Hamburger Elbvororte und wird geprägt durch großzügige Grundstücke mit individueller Bebauung und altem Baumbestand.**

**Dieser Stadtteil ist im Norden umgeben vom Walderholungsgebiet Klövensteen, weiter südlich können Sie sich im Wittenbergener Naturschutzgebiet mit Wald und Heide erholen und ganz im Süden grenzt er direkt an die Elbe mit dem wunderschönen Wittenbergener Elbstrand.**

**Das Rissener Zentrum bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Kindergärten sowie sämtliche Grund- und weiterführende Schulen, wie z.B. das Gymnasium Rissen, befinden sich in nächster Umgebung.**

**Die S-Bahn-Station „Rissen“ erreichen Sie zu Fuß in ca. 11 min. und gewährleistet eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Hamburger Innenstadt ist in ca. 30 Minuten und der Flughafen in ca. 45 Minuten mit dem Auto erreichbar.**

**CODE DU BIEN: 26132003 - 22559 Hamburg - Rissen**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26132003 - 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)**