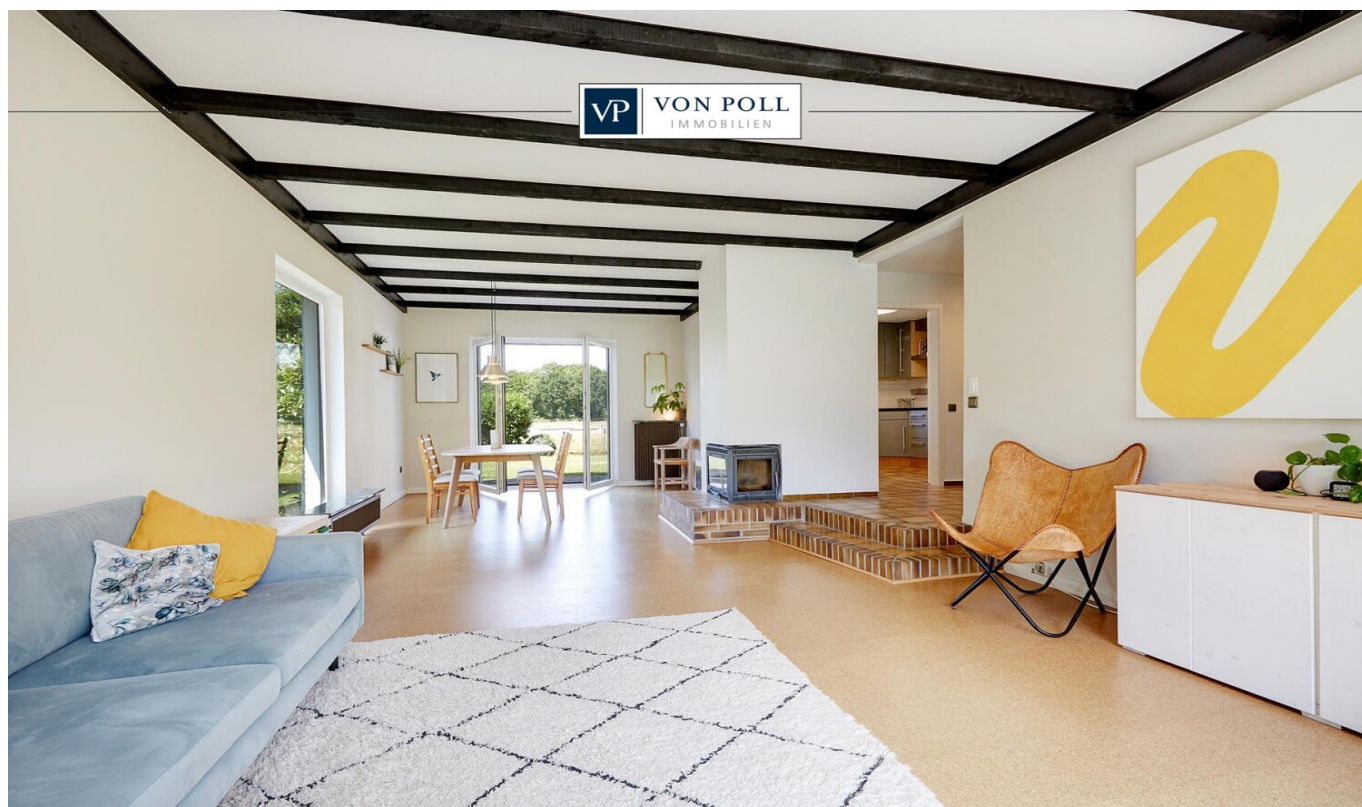


Hamburg - Rissen

Einfach Hygge! Ihr Wohlfühlzuhaus an der Pferdekoppel

Αριθμός ακινήτου: 26132032



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 949.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 124 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 836 m²

Αριθμός ακινήτου: 26132032 - 22559 Hamburg - Rissen

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ????????
- ?????? ?????????
- ??? ?????? ?????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ?????? ?????????????
- ????????????? ?????????????

Αριθμός ακινήτου: 26132032 - 22559 Hamburg - Rissen

?? ??? ??????

???????? ?????????	26132032	???? ??????	949.000 EUR
???????????	ca. 124 m ²	?????	???????????
?????????	4		???????????????
?????????? ???	3	???????????	Käuferprovision
??????????			beträgt 3,57 % (inkl.
??????????	2		MwSt.) des
???? ????????????	1977		beurkundeten
????? ????????????	1 x ??????	???????	Kaufpreises.
			???????, WC
			???????????, ??????
			???????????????
			?????????

Αριθμός ακινήτου: 26132032 - 22559 Hamburg - Rissen

?????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????
????? ???????????	??????
????????????? ???????????????? ???????? ???	23.07.2036
????? ???????????	??????

???????????????? ??????????	BEDARF
???????? ??????? ??????????	142.40 kWh/m²a
????????? ????????????? ??????????	E
????? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1977

Αριθμός ακινήτου: 26132032 - 22559 Hamburg - Rissen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26132032 - 22559 Hamburg - Rissen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26132032 - 22559 Hamburg - Rissen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26132032 - 22559 Hamburg - Rissen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26132032 - 22559 Hamburg - Rissen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26132032 - 22559 Hamburg - Rissen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26132032 - 22559 Hamburg - Rissen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26132032 - 22559 Hamburg - Rissen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26132032 - 22559 Hamburg - Rissen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26132032 - 22559 Hamburg - Rissen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26132032 - 22559 Hamburg - Rissen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26132032 - 22559 Hamburg - Rissen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26132032 - 22559 Hamburg - Rissen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26132032 - 22559 Hamburg - Rissen

?? ???????

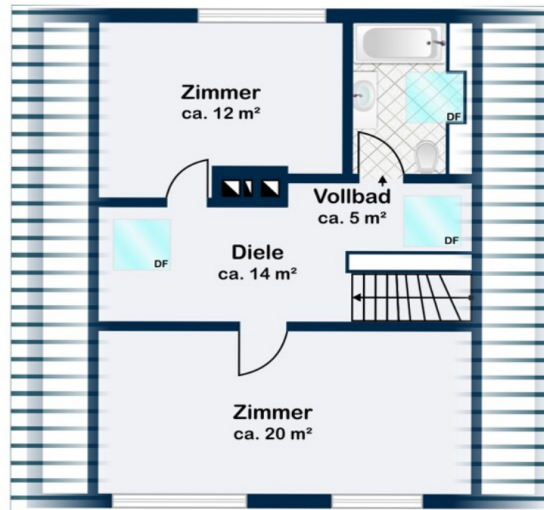


Αριθμός ακινήτου: 26132032 - 22559 Hamburg - Rissen

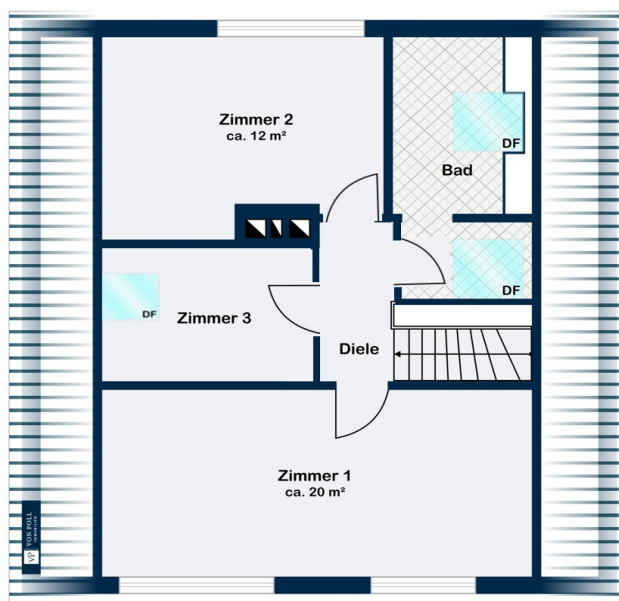
??????

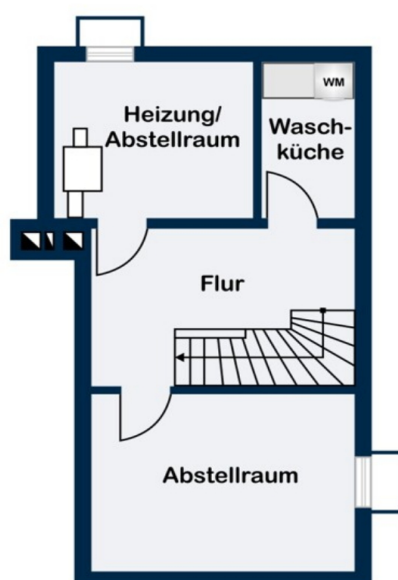


Erdgeschoss



Dachgeschoss





Kellergeschoss

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 26132032 - 22559 Hamburg - Rissen

??? ????? ????????

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1977 vereint skandinavische Gemütlichkeit mit einer außergewöhnlichen Naturlage. Auf einem ca. 836 m² großen Pfeifenstielgrundstück, direkt an der Rissener Feldmark und mit Blick auf die angrenzende Pferdekoppel, erwartet Sie ein Zuhause, das Ruhe, Licht und Lebensqualität harmonisch verbindet. Genießen Sie den freien Blick ins Grüne und beobachten Sie morgens und abends die Pferde direkt vom Haus oder der Terrasse aus.

Die rund 124 m² Wohnfläche werden durch großzügige Terrassenflächen ergänzt und bieten viel Raum zum Wohlfühlen.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern. Freiliegende Holzbalken und ein Kamin verleihen dem Raum seinen typisch dänischen Charme. Von hier aus gelangen Sie auf die sonnige Südterrasse sowie auf eine zweite, geschützte Terrasse mit Blick auf die Pferdekoppel. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine Küche mit Durchreiche zum Essbereich, ein flexibel nutzbares Schlaf- oder Arbeitszimmer sowie ein Duschbad.

Im Dachgeschoss befinden sich derzeit zwei großzügige Schlafzimmer, ein Vollbad und eine geräumige Diele, die sich ideal als Homeoffice eignet. Mit überschaubarem Aufwand lässt sich ein drittes Schlafzimmer schaffen. Zudem wäre eine Vergrößerung des Badezimmers im Zuge einer Grundrissanpassung möglich.

Der Keller bietet viel Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Eine Doppelgarage sowie ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück bieten Parkmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge. Das Garagendach wurde kürzlich erneuert; die darauf installierte Photovoltaikanlage ist nicht Bestandteil des Verkaufs.

Bereits erfolgte Modernisierungen schaffen eine gute Basis für die weitere Gestaltung nach eigenen Vorstellungen: Die Gasheizung wurde 2020 erneuert. Im selben Jahr wurden die Fenster im Erdgeschoss (bis auf das Flur- und Badfenster) sowie die Haustür ausgetauscht. Auch die gesetzlich vorgeschriebene Dichtheitsprüfung wurde bereits durchgeführt.

Die Kombination aus der einmaligen Lage, dem skandinavischen Charme und den vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten macht diese Immobilie zu einem besonderen Zuhause für alle, die naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Αριθμός ακινήτου: 26132032 - 22559 Hamburg - Rissen

??? ??? ??? ?????????

Hamburg-Rissen zählt zu den begehrtesten Elbvororten im Hamburger Westen. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, dörflichem Charme und der guten Anbindung an die Hamburger Innenstadt macht den Stadtteil besonders attraktiv.

Die Immobilie überzeugt durch ihre außergewöhnliche Lage direkt an der Rissener Feldmark und befindet sich zudem im Wasserschutzgebiet Boursberg. Das unmittelbar an eine Pferdekoppel angrenzende Grundstück bietet einen weiten Blick ins Grüne. Spaziergänge, Wanderungen und Fahrradtouren beginnen hier direkt vor der Haustür.

Der Klövensteen mit seinen idyllischen Waldwegen, dem Wildgehege, Waldspielplatz und der beliebten Ponywaldschänke ist in nur etwa fünf Fahradminuten erreichbar. Pferdeliebhaber und Hundebesitzer profitieren von mehreren Reitställen und großzügigen Hundauslaufflächen in der näheren Umgebung. Auch der Elbstrand sowie die Rissener Kieskuhle mit Spielplätzen, Grünflächen und Skaterpark befinden sich in der Nähe.

Sportbegeisterte profitieren von einem breiten Angebot: Reiten, Golf, Hockey, Tennis, Fußball oder Segeln – all dies ist in kurzer Entfernung möglich. Der Rissener Sportverein mit seinem vielseitigen Kurs- und Sportprogramm ist ebenfalls schnell erreichbar.

Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden sich an der Wedeler Landstraße; darüber hinaus ist auch das Elbe-Einkaufszentrum in kurzer Zeit erreichbar. Eine ausgezeichnete medizinische Versorgung gewährleisten das Asklepios Klinikum Rissen sowie zahlreiche Arztpraxen im Ortskern.

Die Bushaltestelle Siegrunweg liegt nur etwa fünf Gehminuten entfernt. Die S-Bahn-Station Rissen bietet eine direkte Verbindung in die Hamburger Innenstadt (ca. 30 Minuten) sowie zum Hamburger Flughafen. Eine gute Anbindung an die A7, den Fernbahnhof Altona und die Elbfähren in Blankenese und Teufelsbrück rundet die hervorragende Infrastruktur ab.

Αριθμός ακινήτου: 26132032 - 22559 Hamburg - Rissen

????? ????????????

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.

Αριθμός ακινήτου: 26132032 - 22559 Hamburg - Rissen

?????????? ??????????????

??? ????????????? ?????????????, ??????????????? ?? ?? ????????? ??????????????? ???:

Sandra Lundt

Blankeneser Bahnhofstraße 50, 22587 Hamburg

Tel.: +49 40 - 41 35 86 59 0

E-Mail: hamburg.elbvororte@von-poll.com

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com