

Hamburg – Rissen

## A szecesszió találkozik az idilli környezettel: Kétlakásos ház projektje

VP azonosító: 25132027



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

VÉTELÁR: 1.150.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 276 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 1.000 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## Áttekintés

VP azonosító	25132027	Vételár	1.150.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 276 m²	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	10		
Fürdőszobák	3		
Építés éve	1909		
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Erkély

VP azonosító: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	26.03.2030
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	283.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1909



VP azonosító: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## Az ingatlan

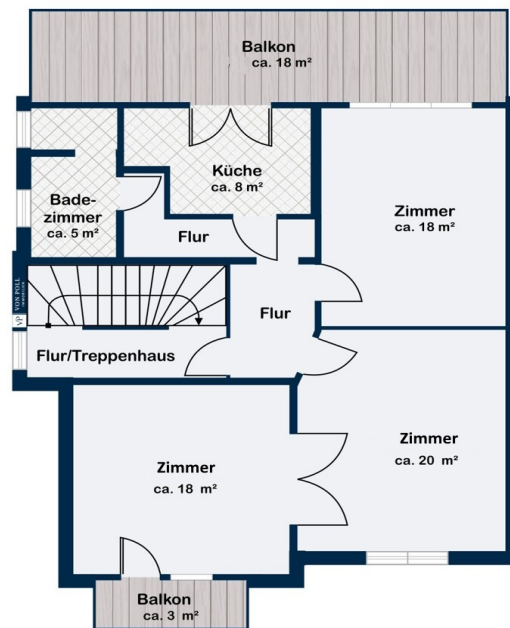


VP azonosító: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## Alaprajzok

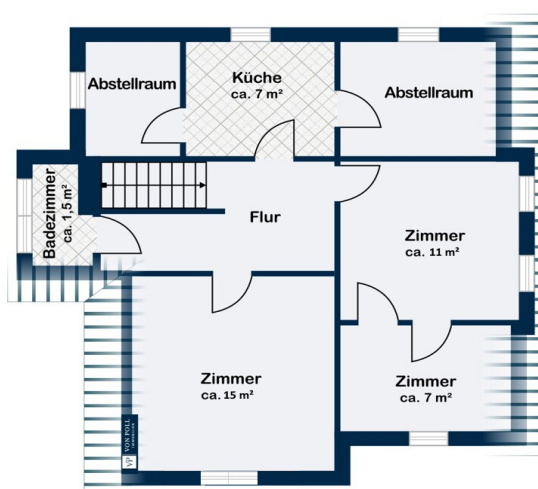


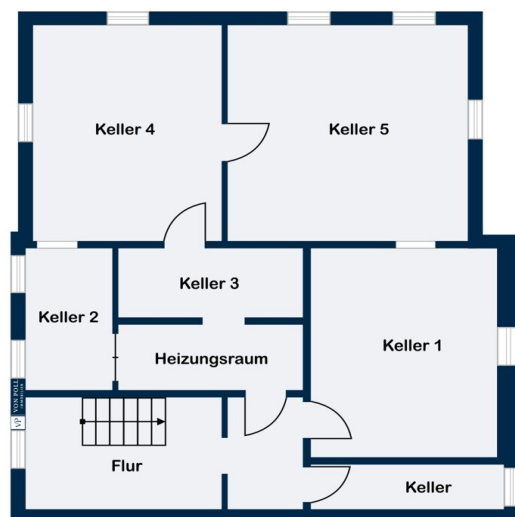
Terrassen- und Balkonflächen sind jeweils zu ½ in der Wohnfläche enthalten



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







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## Az első benyomás

Ez a kivételes, 1909-ben épült, átalakított tetotérrel rendelkező kétlakásos ház a történelmi bájú ötvözi a bőséges térrel az egyéni lakhatási ötletek számára. A feltűnő szecessziós homlokzat, a számos korabeli jellegzetesség és a körülbelül 1000 m<sup>2</sup>-es nagyméretű telek igazi gyöngyszemmé teszi ezt az ingatlant. Összesen körülbelül 276 m<sup>2</sup> lakóterület áll rendelkezésre – ideális családok, többgenerációs együttélés, vagy az egy fedél alatti élet és munka kombinálása számára. A ház jól karbantartott állapotban van, de felújításra és részleges felújításra szorul. A fűtést 2006-ban telepített gáz központi fűtés biztosítja. A szőnyegpadló alatt fenyő padlólapok fekszenek, amelyek csak arra várnak, hogy visszanyerjék eredeti pompájukat. A magas mennyezet és számos korabeli jellegzetesség hozzájárul a klasszikus szecessziós bájhoz. Az ingatlan nem műemlékvédelem alatt áll. Földszint: Ez a szint három szobából áll, amelyek közül kettő tolejtő köt össze, és teraszra nyílik. Van egy fürdőszoba és egy tágas elosztó is, amely az 1960 körül épült bővítményhez vezet. A földszinten található még egy szoba, valamint egy konyha-nappali, ahonnan az erkélyre és a kertre lehet kijutni. A kert gyönyörűen parkosított, és félreeső elhelyezkedésének köszönhetően rengeteg privát szférát kínál. A tágas zöldterület tökéletes különféle tevékenységekhez – legyen szó családi időtöltésről, kerti partikról, vagy egyszerűen csak a természetbeni pihenésről. Emelet: Itt két, franciaajtókkal összekötött szoba található, ahonnan az erkélyre lehet kijutni, valamint egy másik, kertre néző szoba. Az emeleten található még egy fürdőszoba és egy konyha, ahonnan közvetlen hozzáférés van egy körülbelül 18 m<sup>2</sup>-es erkélyhez, ahonnan gyönyörű kilátás nyílik a környező zöldterületre. Padlás: Az átalakított padlás két szobát kínál, amelyek közül az egyikből egy kisebb szoba nyílik, amely gardróbként is használható. A konyha mellett két tárolóhelyiség és egy kis fürdőszoba is található. A házban teljes pince található, amely bőséges tárolóhelyet biztosít. Egy garázs teszi teljessé ezt a vonzó ingatlant.

**VP azonosító: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen**

## Minden a helyszínról

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

VP azonosító: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

VP azonosító: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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