

Hamburg – Rissen

L'Art Nouveau incontra un ambiente idilliaco: il tuo progetto di casa bifamiliare

Codice oggetto: 25132027



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.150.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 276 m² • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.000 m²

Codice oggetto: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

A colpo d'occhio

| | |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto | 25132027 |
| Superficie netta | ca. 276 m ² |
| Vani | 10 |
| Bagni | 3 |
| Anno di costruzione | 1909 |
| Garage/Posto auto | 1 x Garage |

| | |
|------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto | 1.150.000 EUR |
| Casa | Casa bifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Caratteristiche | Terrazza, Balcone |

Codice oggetto: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

Dati energetici

| | | | |
|---|---------------|---|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato | Certificazione energetica | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento | Gas | Consumo energetico | 283.20 kWh/m ² a |
| Certificazione energetica valido fino a | 26.03.2030 | Classe di efficienza energetica | H |
| Fonte di alimentazione | Gas | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1909 |

Codice oggetto: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

La proprietà



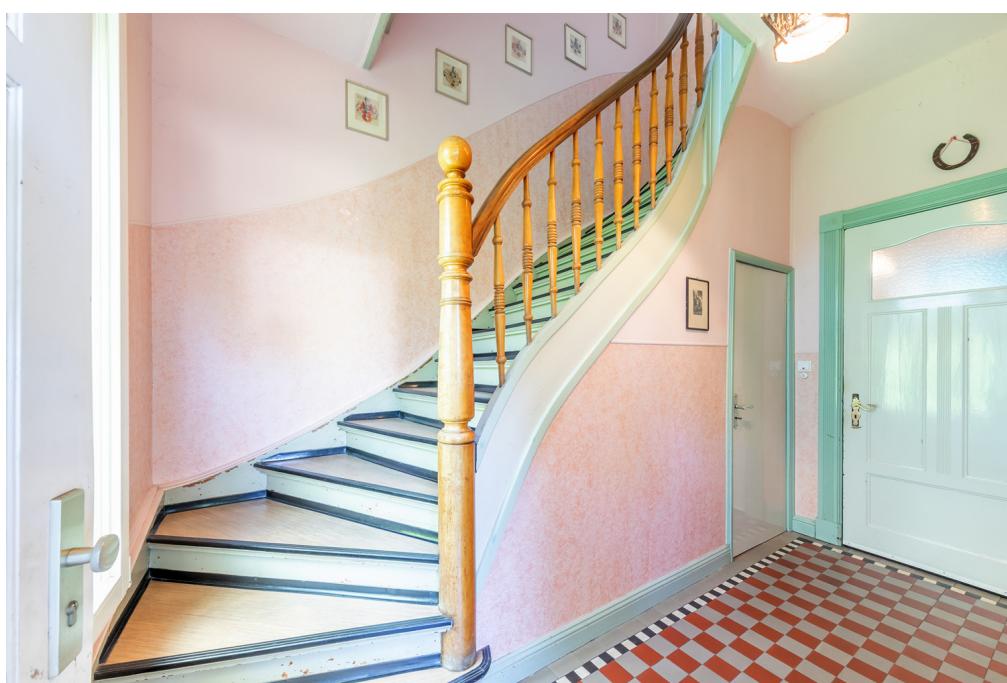
Codice oggetto: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

La proprietà



Codice oggetto: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

La proprietà



Codice oggetto: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

La proprietà



Codice oggetto: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

La proprietà



Codice oggetto: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

La proprietà



Codice oggetto: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

La proprietà



Codice oggetto: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

La proprietà



Codice oggetto: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

La proprietà



Codice oggetto: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

La proprietà



Codice oggetto: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

La proprietà



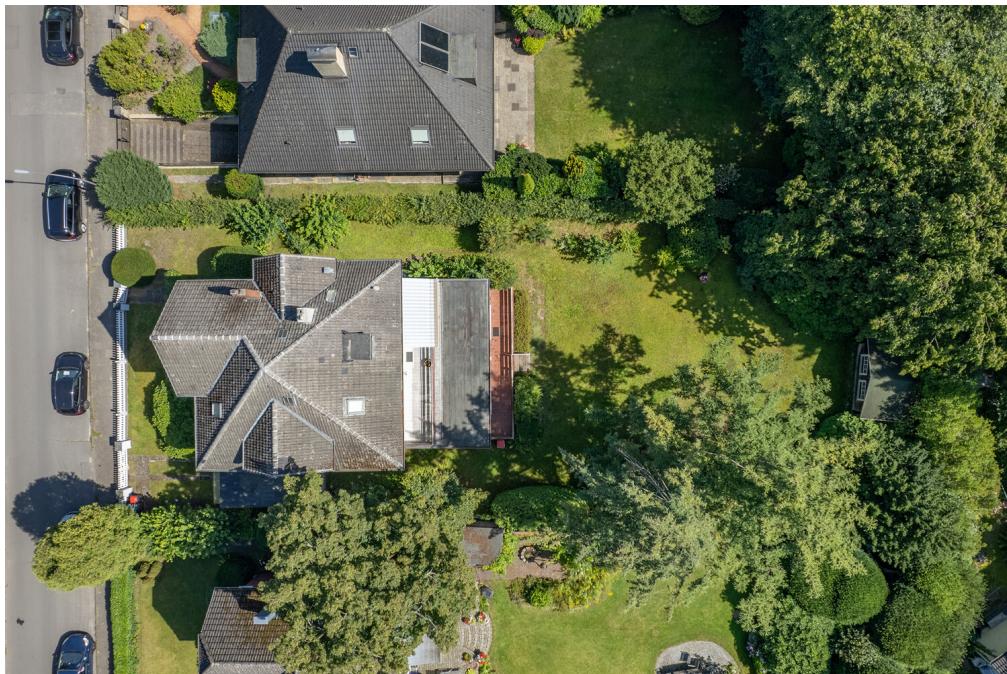
Codice oggetto: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

La proprietà



Codice oggetto: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

La proprietà



Codice oggetto: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

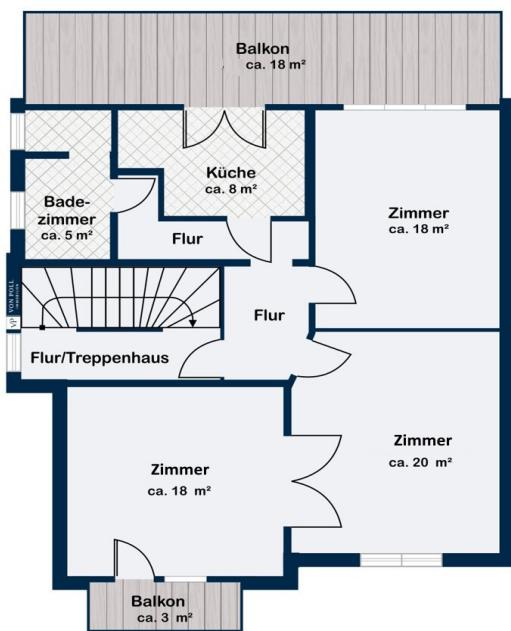
La proprietà



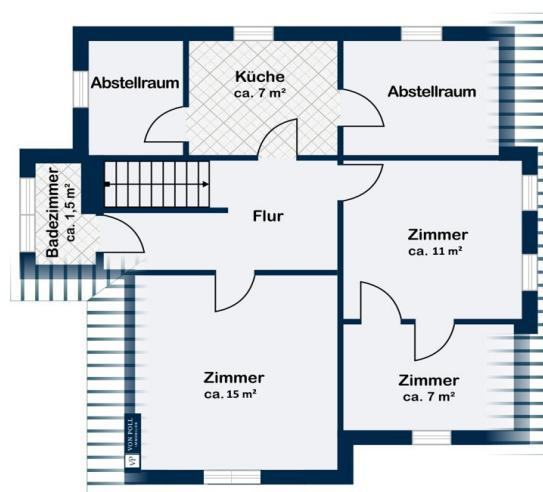
Codice oggetto: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

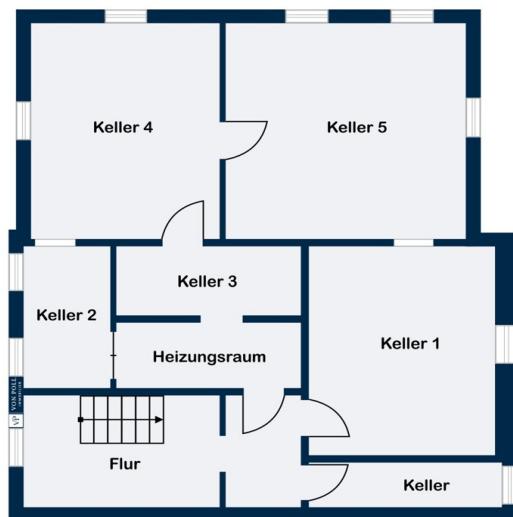
Planimetrie





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





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

Una prima impressione

Questa eccezionale casa bifamiliare, costruita nel 1909 con una soffitta ristrutturata, combina il fascino storico con ampi spazi per soluzioni abitative personalizzate. La suggestiva facciata in stile Art Nouveau, i numerosi elementi d'epoca e un generoso terreno di circa 1.000 m² rendono questa proprietà un vero gioiello. La superficie abitabile totale è di circa 276 m², ideale per famiglie, famiglie con più generazioni o per chi desidera combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. La casa è in buone condizioni di manutenzione, ma necessita di alcuni interventi di ristrutturazione e parziale ristrutturazione. Il riscaldamento è garantito da un impianto centralizzato a gas installato nel 2006. Sotto la moquette si trovano pavimenti in legno di pino, che aspettano solo di essere riportati al loro antico splendore. I soffitti alti e i numerosi elementi d'epoca contribuiscono al classico fascino Art Nouveau. La proprietà non è un edificio storico. Piano terra: questo livello comprende tre stanze, due delle quali sono collegate da una porta scorrevole e offrono accesso alla terrazza. C'è anche un bagno e un ampio corridoio che conduce all'ampliamento costruito intorno al 1960. C'è un'altra stanza al piano terra, così come una cucina-soggiorno con accesso al balcone e al giardino. Il giardino è splendidamente curato e offre molta privacy grazie alla sua posizione appartata. L'ampia area verde è perfetta per una varietà di attività: che si tratti di tempo in famiglia, feste in giardino o semplicemente relax nella natura. Al piano superiore: Qui troverete due stanze collegate da porte finestre con accesso al balcone, così come un'altra stanza con vista sul giardino. Il piano superiore dispone anche di un bagno e una cucina con accesso diretto a un balcone di circa 18 m² che offre una splendida vista sul verde circostante. Mansarda: La mansarda ristrutturata offre due stanze, una delle quali ha accesso a una stanza più piccola che potrebbe essere utilizzata come cabina armadio. Ci sono anche due ripostigli adiacenti alla cucina e un piccolo bagno. La casa ha un seminterrato completo, che offre ampio spazio di stoccaggio. Un garage completa questa attraente proprietà.

Codice oggetto: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.3.2030.

Endenergiebedarf beträgt 283.20 kwh/(m²*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.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25132027 - 22559 Hamburg – Rissen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sandra Lundt

Blankeneser Bahnhofstraße 50, 22587 Hamburg

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

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com