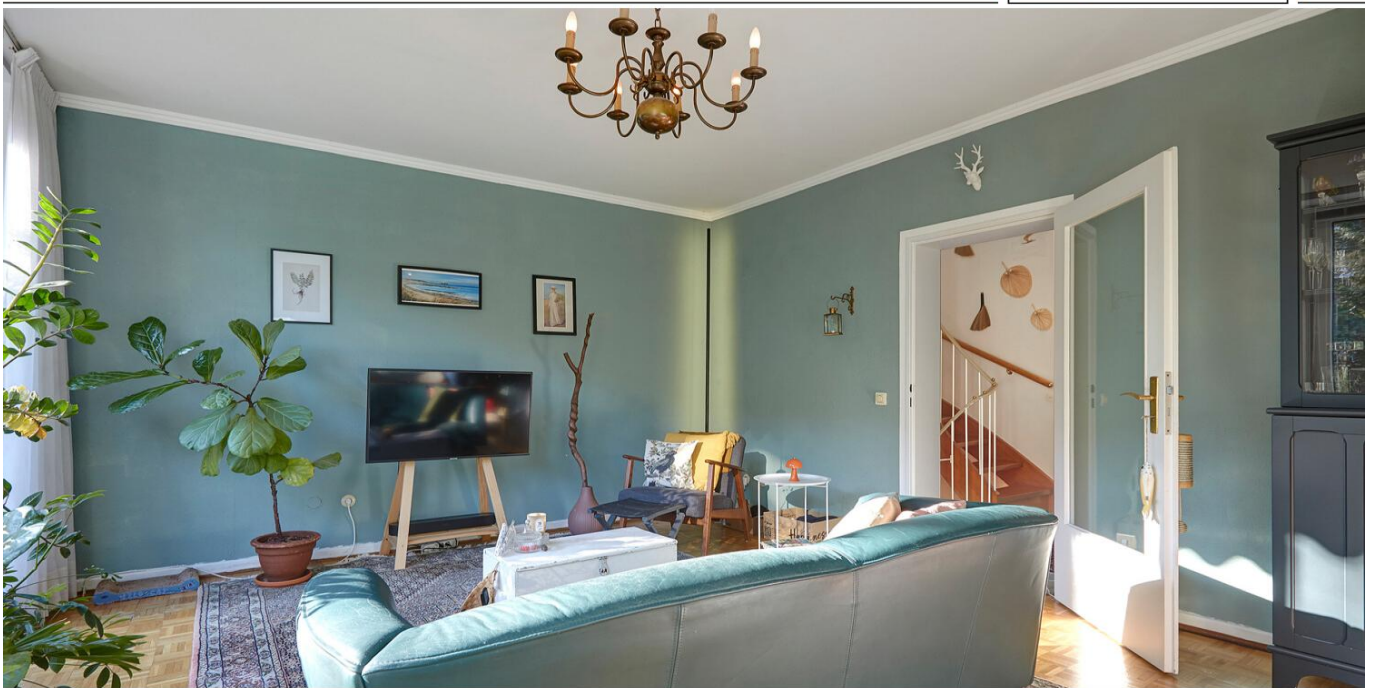


Hamburg - Rissen

# Raumwunder mit Ausbaupotenzial in ruhiger Lage am Rissener Ortskern

**Codice oggetto: 26132004**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 375.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 87,2 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 150 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26132004 - 22559 Hamburg - Rissen**

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

**Codice oggetto: 26132004 - 22559 Hamburg - Rissen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26132004	Prezzo d'acquisto	375.000 EUR
Superficie netta	ca. 87,2 m <sup>2</sup>	Casa	Villa a schiera centrale
DISPONIBILE DAL	01.01.2027	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile
Camere da letto	3		
Bagni	1		
Anno di costruzione	1967		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

Codice oggetto: 26132004 - 22559 Hamburg - Rissen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	266.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	30.03.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1967

Codice oggetto: 26132004 - 22559 Hamburg - Rissen

## La proprietà



Codice oggetto: 26132004 - 22559 Hamburg - Rissen

## La proprietà



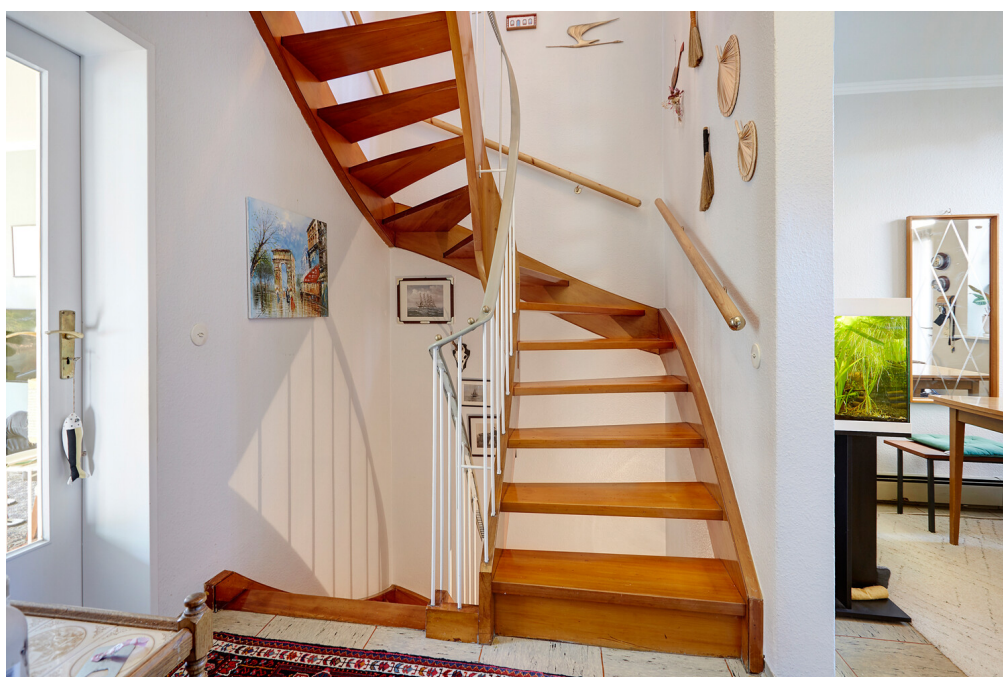
Codice oggetto: 26132004 - 22559 Hamburg - Rissen

## La proprietà



Codice oggetto: 26132004 - 22559 Hamburg - Rissen

## La proprietà



Codice oggetto: 26132004 - 22559 Hamburg - Rissen

## La proprietà



Codice oggetto: 26132004 - 22559 Hamburg - Rissen

## La proprietà



Codice oggetto: 26132004 - 22559 Hamburg - Rissen

## La proprietà



**Codice oggetto: 26132004 - 22559 Hamburg - Rissen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26132004 - 22559 Hamburg - Rissen**

## Una prima impressione

In begehrter Lage am Ortskern von Hamburg-Rissen befindet sich dieses Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1967. Das Wohnumfeld besticht durch seine ruhige Atmosphäre bei gleichzeitig sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen unterschiedlicher Bildungswege, Kindertagesstätten sowie vielfältige Freizeit- und Sportangebote sind bequem zu Fuß erreichbar.

Das Haus befindet sich auf einem ca. 150 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet auf ca. 87,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche insgesamt fünf Zimmer – ein echtes Raumwunder über zwei Vollgeschosse.

Zudem bietet das Dachgeschoss Potenzial zur Schaffung von wohnwirtschaftlich nutzbarem Raum.

Die Immobilie präsentiert sich insgesamt in gepflegtem Zustand, dennoch sind Sanierungsmaßnahmen einzuplanen. Die Beheizung erfolgt derzeit über eine Ölheizung. Die Fenster sind überwiegend zweifach verglast und stammen aus den 1990er-Jahren.

Ein Windfang empfängt Sie beim Betreten des Hauses und führt in die zentrale Essdiele. Von hier aus erschließen sich die Küche sowie das Gäste-WC. Der Wohnbereich überzeugt mit klassischem Stäbchenparkett und bodentiefen Fenstern. Von hier aus gelangen Sie auch auf die sonnige Südterrasse und in den angrenzenden Garten, ideal für entspannte Stunden im Freien.

Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein Duschbad komplettiert diese Ebene.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Vollkeller mit praktischen Abstell- und Hauswirtschaftsflächen, der zusätzlichen Stauraum schafft und vielseitig nutzbar ist.

Eine Garage rundet dieses Angebot ab und sorgt für komfortables Parken.

Die Übergabe ist ab Januar 2027 möglich.

Besichtigen Sie Ihr neues Zuhause persönlich – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Codice oggetto: 26132004 - 22559 Hamburg - Rissen**

## Tutto sulla posizione

Rissen gehört besonders bei Familien zu den beliebten Wohngegenden der Hamburger Elbvororte.

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 ist fußläufig in Kürze erreichbar und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Verschiedene Supermärkte, Discounter und ein Bioladen sowie Restaurants, Cafés, eine Eisdiele und kleine Boutiquen sind hier zu finden.

Kindergärten sowie die Grundschulen Iserberg und Marschweg sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar, ebenso das Gymnasium Rissen und die Stadtteilschule Rissen.

Die S-Bahn-Station „Rissen“ erreichen Sie in weniger als zehn Gehminuten. Sie gewährleistet eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: So gelangen Sie beispielsweise in rund neun Minuten nach Hamburg-Altona und in etwa 30 Minuten in die Hamburger Innenstadt. Eine Bushaltestelle befindet sich zudem in direkter Nähe und bietet eine praktische Verbindung nach Blankenese.

**Codice oggetto: 26132004 - 22559 Hamburg - Rissen**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 26132004 - 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.elbvororte@von-poll.com](mailto:hamburg.elbvororte@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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