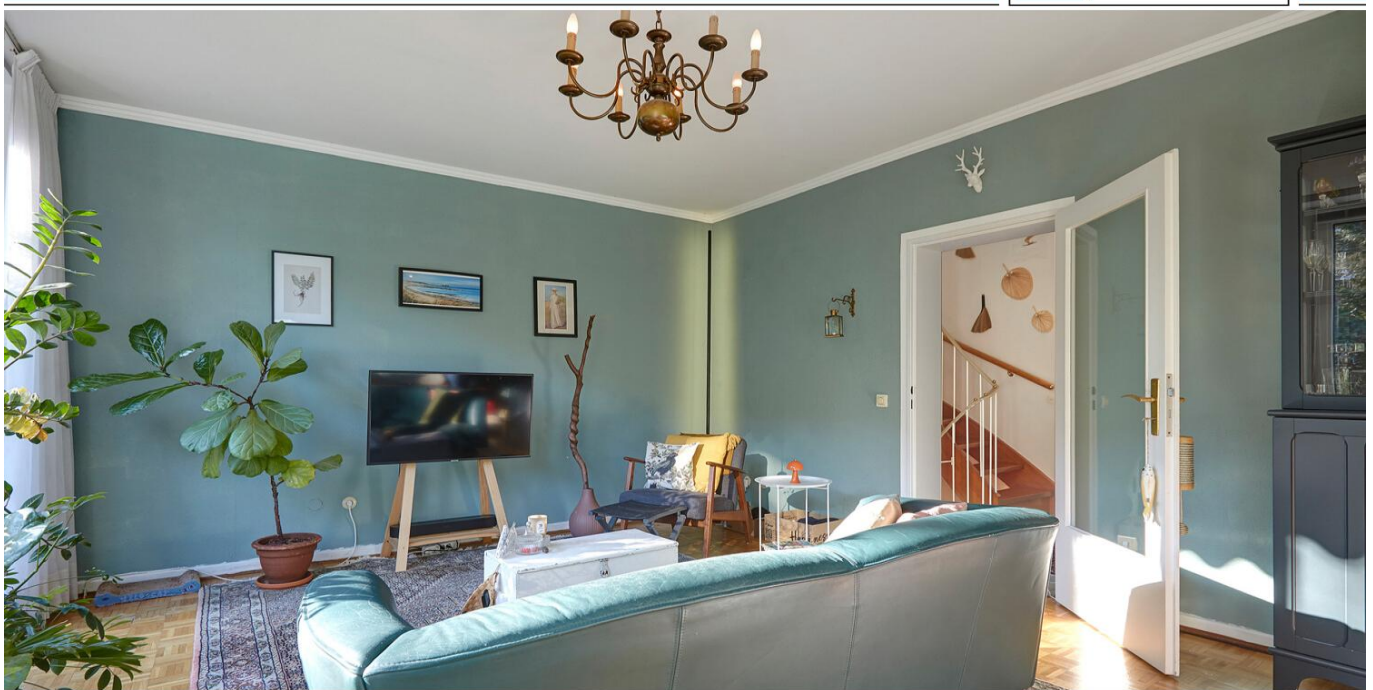


Hamburg - Rissen

# Raumwunder mit Ausbaupotenzial in ruhiger Lage am Rissener Ortskern

*Número da propriedade: 26132004*



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

**PREÇO DE COMPRA: 375.000 EUR • ÁREA: ca. 87,2 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 150 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26132004 - 22559 Hamburg - Rissen**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26132004 - 22559 Hamburg - Rissen

## Numa vista geral

Número da propriedade	26132004	Preço de compra	375.000 EUR
Área	ca. 87,2 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	01.01.2027		
Quartos	5		
Quartos	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida
Casas de banho	1		
Ano de construção	1967		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 26132004 - 22559 Hamburg - Rissen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	266.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	30.03.2035	Classificação energética	H
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1967

Número da propriedade: 26132004 - 22559 Hamburg - Rissen

## O imóvel



Número da propriedade: 26132004 - 22559 Hamburg - Rissen

## O imóvel



Número da propriedade: 26132004 - 22559 Hamburg - Rissen

## O imóvel



Número da propriedade: 26132004 - 22559 Hamburg - Rissen

## O imóvel



Número da propriedade: 26132004 - 22559 Hamburg - Rissen

## O imóvel



Número da propriedade: 26132004 - 22559 Hamburg - Rissen

## O imóvel



Número da propriedade: 26132004 - 22559 Hamburg - Rissen

## O imóvel



Número da propriedade: 26132004 - 22559 Hamburg - Rissen

## O imóvel



**Número da propriedade: 26132004 - 22559 Hamburg - Rissen**

## Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 26132004 - 22559 Hamburg - Rissen**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 26132004 - 22559 Hamburg - Rissen**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 26132004 - 22559 Hamburg - Rissen**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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