

Hamburg – Rissen

# Gemütliches Reihenhaus-Raumwunder mit Stellplatz inklusive!

Objektnummer: 25132003



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

**KAUFPREIS: 510.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 113 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 188 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25132003 - 22559 Hamburg – Rissen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25132003 - 22559 Hamburg – Rissen

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 25132003               |
| Wohnfläche   | ca. 113 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 4                      |
| Baujahr      | 1983                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage         |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 510.000 EUR   |
| Haus                       | Reihenmittel  |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2019  |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Nutzfläche                 | ca. 90 m <sup>2</sup>   |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon                                      |

Objektnummer: 25132003 - 22559 Hamburg – Rissen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                            |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH                  |
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY     | Endenergieverbrauch         | 30.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 22.01.2035      | Energie-Effizienzklasse     | A                          |
| Befuerung                  | Elektro         | Baujahr laut Energieausweis | 1983                       |



Objektnummer: 25132003 - 22559 Hamburg – Rissen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25132003 - 22559 Hamburg – Rissen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25132003 - 22559 Hamburg – Rissen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25132003 - 22559 Hamburg – Rissen

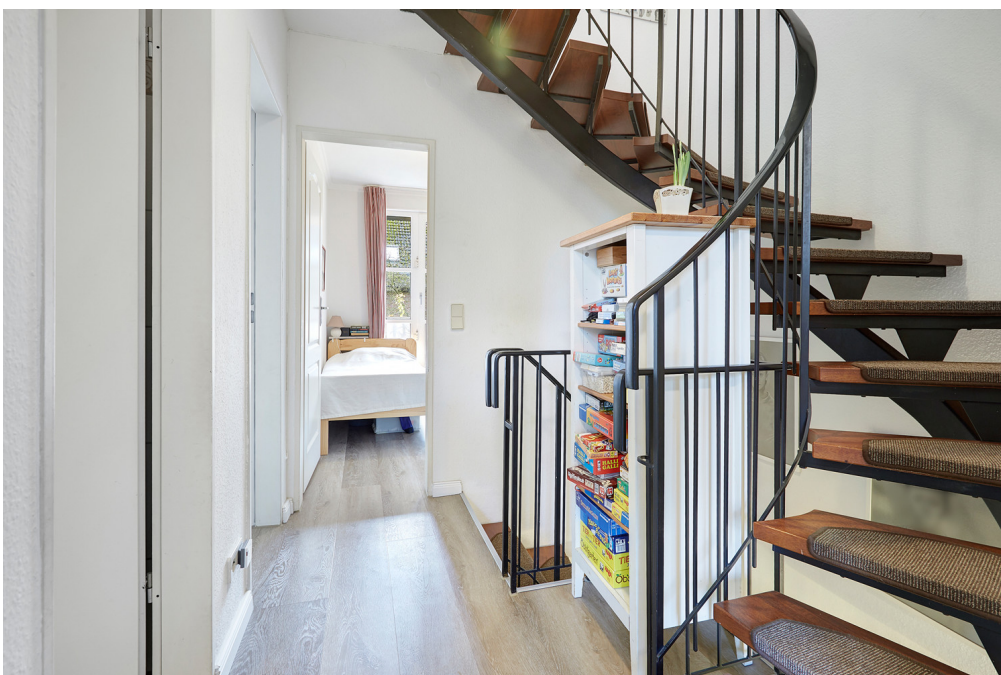
## Die Immobilie





Objektnummer: 25132003 - 22559 Hamburg – Rissen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25132003 - 22559 Hamburg – Rissen

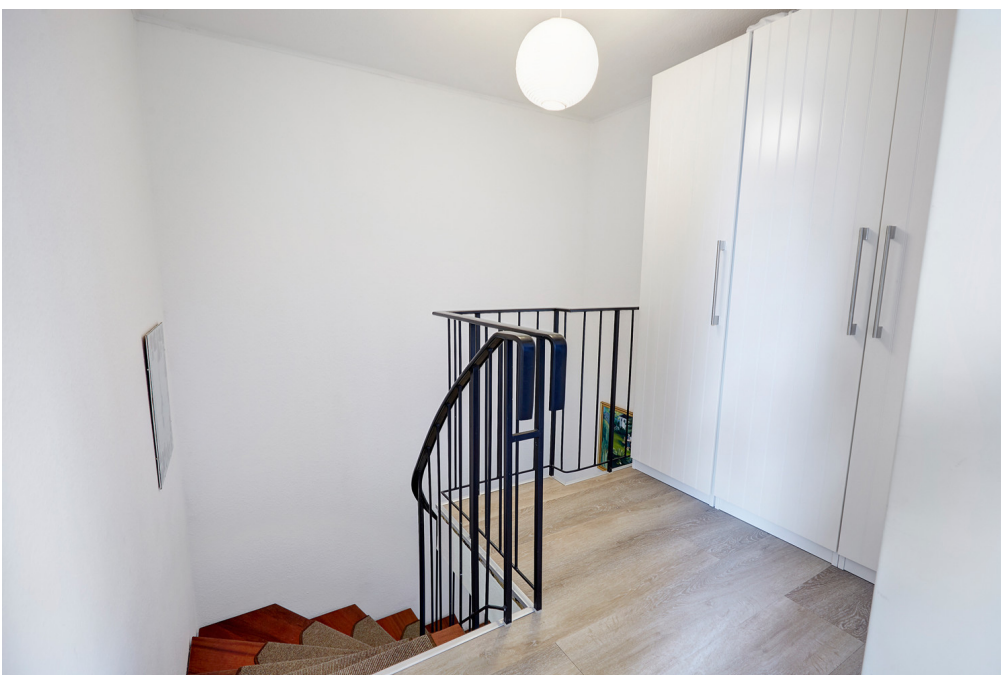
## Die Immobilie





Objektnummer: 25132003 - 22559 Hamburg – Rissen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25132003 - 22559 Hamburg – Rissen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25132003 - 22559 Hamburg – Rissen

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Reihemittelhaus vereint modernen Komfort mit skandinavischer Gemütlichkeit und bietet die perfekten Gegebenheiten für ein behagliches Zuhause. Mit einem Sondernutzungsrecht von etwa 188 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 6.731 m<sup>2</sup> lädt diese Immobilie zu einer entspannten Lebensweise ein. Das 1983 erbaute Haus ist Teil eines Rotklinker Reihenhauses im Landhausstil. Die ca. 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf 4 einladende Zimmer. Zudem gibt es im ausgebauten Dachgeschoss zwei weitere Räume mit ca. 44 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Ein besonderes Highlight ist das gemütliche Wohn-/Esszimmer mit integriertem Kamin, der in Kombination mit der Fußbodenheizung für eine wohlige Atmosphäre sorgt – perfekt, für ein behagliches Beisammen sein mit der ganzen Familie. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die einen harmonischen Übergang in den westlich ausgerichteten Gartenanteil schafft. Dieser ist hübsch und pflegeleicht angelegt und somit die ideale Wohlfühloase. Die charmanten Holz-Sprossenfenster verleihen dem Haus zudem einen warmen und einladenden Charakter. Die moderne und funktionale Küche wurde 2019 erneuert und fügt sich stimmig in das Gesamtbild des Hauses ein. Optional kann diese zum angrenzenden Wohn-/Esszimmer geöffnet werden und ermöglicht somit ein offenes Raumkonzept. Neben der Küche wurde auch das Gäste-WC im Erdgeschoss im Jahr 2019 modernisiert. Im Obergeschoss wartet eine ebenfalls gen Westen ausgerichtete Loggia, die von zwei der dort gelegenen Zimmer zugänglich ist. Neben einem weiteren Zimmer befindet sich auf dieser Etage ein Badezimmer, welches auch über eine Badewanne verfügt. Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei weitere, gut dimensionierte Räume, sodass in dieser Immobilie durchaus auch Familien mit mehr als 2 Kindern ihr neues Zuhause finden können. Die beiden Velux-Fenster auf dieser Ebene wurden im Jahr 2013 erneuert. Die Immobilie ist vollunterkellert und bietet viel Stauraum sowie zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Der zugehörige Tiefgaragenstellplatz sorgt für einen geschützten und komfortablen Stellplatz für Ihr Fahrzeug. Erleben Sie skandinavisches Lebensgefühl in einem Zuhause, das Wärme, Funktionalität und Lebensqualität verbindet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Haus begeistern! (PS: Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit Ihrem vollständigen Namen, Ihrer Adresse und Telefonnummer bearbeiten.)

Objektnummer: 25132003 - 22559 Hamburg – Rissen

## Ausstattung und Details

- \* Kamin
- \* Fußbodenheizung
- \* Tiefgaragenstellplatz
- \* Terrasse & Loggia mit West-Ausrichtung
- \* Kellergeschoss mit ca. 46 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- \* Zwei weitere Räume mit ca. 44 m<sup>2</sup> wohnwirtschaftlich genutztem Raum im ausgebauten Dachgeschoss



Objektnummer: 25132003 - 22559 Hamburg – Rissen

## Alles zum Standort

Rissen gehört besonders bei Familien zu den beliebten Wohngegenden der Hamburger Elbvororte und wird geprägt durch großzügige Grundstücke mit individueller Bebauung und altem Baumbestand. 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 bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Kindergärten sowie sämtliche Grund- und weiterführende Schulen, wie z.B. das Gymnasium Rissen, befinden sich in nächster Umgebung. Die S-Bahn-Station „Rissen“ erreichen Sie zu Fuß in unter 15 Minuten. Sie gewährleistet eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Hamburger Innenstadt ist in ca. 30 Minuten und der Flughafen in ca. 45 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Objektnummer: 25132003 - 22559 Hamburg – Rissen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 30.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

Objektnummer: 25132003 - 22559 Hamburg – Rissen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

---

Blankeneser Bahnhofstraße 50 Hamburg – Elbvororte

E-Mail: [hamburg.elbvororte@von-poll.com](mailto:hamburg.elbvororte@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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