

Hamburg – Rissen

# Modernes und umfassend saniertes Einfamilienhaus

Objektnummer: 24132021



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

KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 596 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24132021 - 22559 Hamburg – Rissen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24132021 - 22559 Hamburg – Rissen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24132021
Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1905

Kaufpreis	695.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 79 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24132021 - 22559 Hamburg – Rissen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	262.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.07.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1905

Objektnummer: 24132021 - 22559 Hamburg – Rissen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24132021 - 22559 Hamburg – Rissen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24132021 - 22559 Hamburg – Rissen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24132021 - 22559 Hamburg – Rissen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24132021 - 22559 Hamburg – Rissen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24132021 - 22559 Hamburg – Rissen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24132021 - 22559 Hamburg – Rissen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24132021 - 22559 Hamburg – Rissen

## Die Immobilie



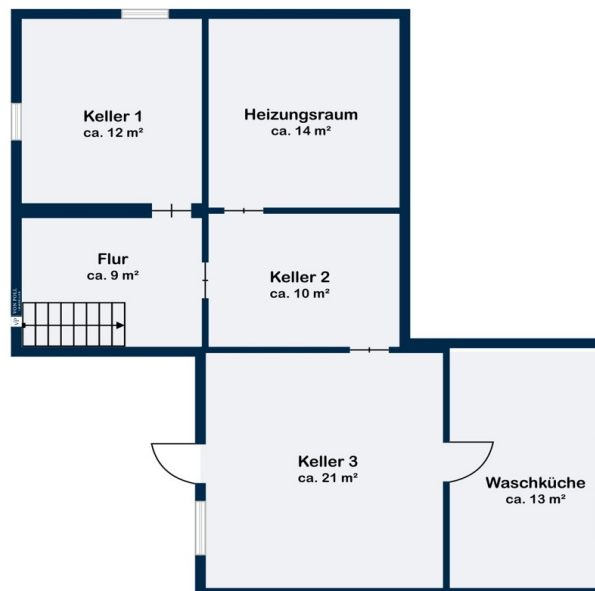
Objektnummer: 24132021 - 22559 Hamburg – Rissen

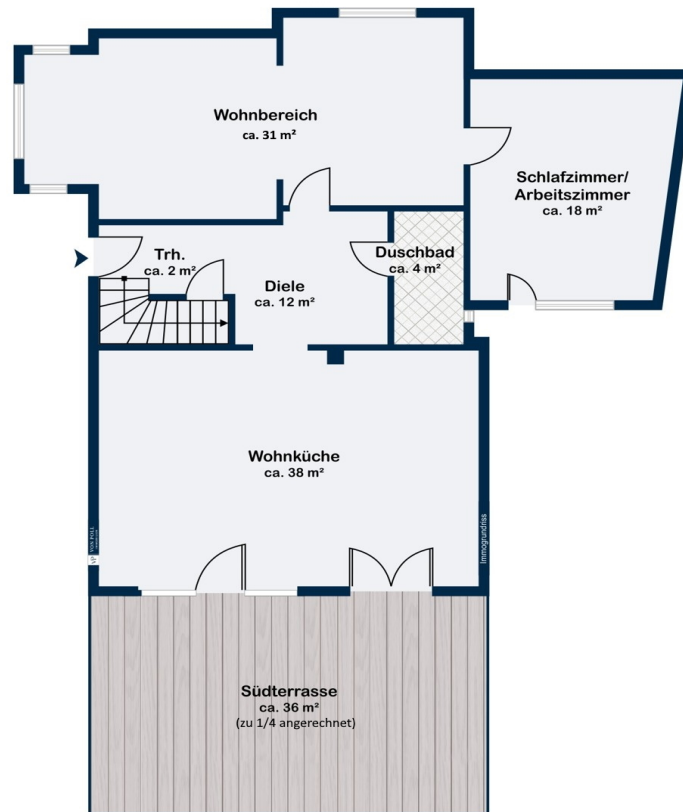
## Die Immobilie

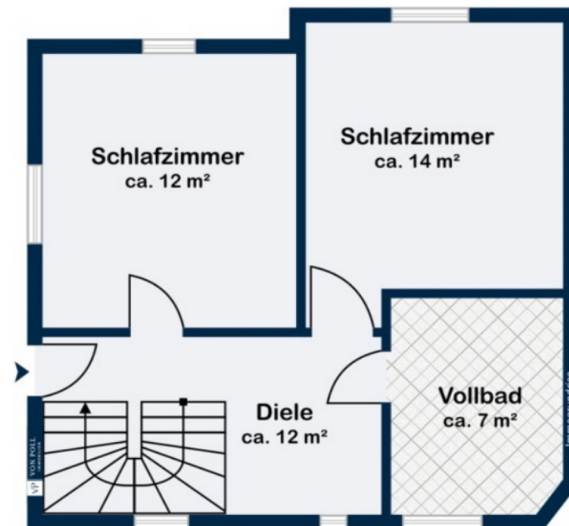


Objektnummer: 24132021 - 22559 Hamburg – Rissen

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24132021 - 22559 Hamburg – Rissen

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Das Haus befindet sich im Elbvorort Rissen und ist in der Wedeler Landstraße auf einem schön eingewachsenen Grundstück gelegen. In diesem charmanten Einfamilienhaus aus dem Jahr ca. 1905 wurden Schallschutzfenster verbaut, die für angenehme Ruhe sorgen. Es verbindet baujahrstypische Stilelemente im Innenbereich mit modernem Wohnkomfort. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 596 m<sup>2</sup> bietet es eine Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup>, die ausreichend Platz für die ganze Familie schafft. Eine umfassende Sanierung im Jahr 2007 hat das Haus auf den neuesten Stand gebracht und zahlreiche Bereiche erneuert, darunter das Dach, die Fenster und Türen, die Elektrik sowie die Küche und Bäder. Auf der Nordseite des Hauses wurden spezielle Schallschutzfenster installiert, um den Wohnkomfort zu erhöhen. Zudem wurden alle Heizkörper und Rohrleitungen erneuert, was eine effizientere und zuverlässigere Wärmeverteilung im gesamten Haus gewährleistet. Auch die Wasser- und Abwasserleitungen im Gebäude wurden erneuert. In 2024 wurde eine neue Gasheizung eingebaut. In sämtlichen Wohn- und Schlafräumen wurden die Holzdielen abgeschliffen und neu versiegelt, sowie teilweise erneuert. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in eine einladende Diele, die ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Das Herzstück bildet die großzügige und moderne Wohnküche. Von hier aus lässt sich auch die sonnigen Südterrasse betreten, die sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet. Der Wohnbereich besticht durch einen tollen Schnitt sowie einen gemütlichen Kaminofen, der für wohlige Wärme sorgt. Ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss kann flexibel als Schlaf- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Ein Duschbad rundet das Raumangebot auf dieser Etage ab. Eine stilvolle Echtholztreppe führt ins Dachgeschoss, wo die freigelegten Dachbalken und die Deckenhöhe ein besonderes Ambiente schaffen. Hier befinden sich zwei geräumige Schlafzimmer sowie ein helles Badezimmer mit Fenster und einer freistehenden Badewanne – der perfekte Ort zum Entspannen. Das Haus ist teilunterkellert und bietet mit ca. 79 m<sup>2</sup> Nutzfläche zusätzlichen Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten. Es gibt zwar keinen eigenen Stellplatz, jedoch besteht die Möglichkeit auf dem Nachbargrundstück einen oder auch mehrere Tiefgaragenstellplätze anzumieten. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich vorstellen zu dürfen!

Objektnummer: 24132021 - 22559 Hamburg – Rissen

## Alles zum Standort

Rissen gehört zu den beliebten Wohngegenden der Hamburger Elbvororte und ist geprägt durch großzügige Grundstücke mit individueller Bebauung und altem Baumbestand. Das Einfamilienhaus befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Rissener Zentrum. Das Rissener Zentrum bietet neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten auch verschiedene Ärzte, Apotheken, Cafés und Restaurants. Auch ein umfangreiches Sportangebot, wie z.B. für Reiten, Golf, Hockey, Tennis, Polo oder Segeln, steht in der näheren Umgebung zur Verfügung. Der Stadtteil Rissen ist im Norden umgeben vom Walderholungsgebiet Klövensteen und grenzt im Süden direkt an die Elbe mit dem Wittenbergener Elbstrand. Die Bushaltestelle „Adebarweg“ befindet sich nur wenige Gehminuten vom Haus entfernt. Über die S-Bahn-Station „Rissen“ wird eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet. Auch die Hamburger Innenstadt und auch der Flughafen sind mit dem Auto in ca. 35 Minuten erreichbar.

Objektnummer: 24132021 - 22559 Hamburg – Rissen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 262.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905. 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 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: 24132021 - 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)