

Hamburg – Rissen

# Direkt am Klövensteen: Bezauberndes Grundstück mit Altbestand.

CODE DU BIEN: 24132030h



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

PRIX D'ACHAT: 765.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 110 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 794 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24132030h - 22559 Hamburg – Rissen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24132030h - 22559 Hamburg – Rissen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24132030h	Prix d'achat	765.000 EUR
Surface habitable	ca. 110 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	4.5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Année de construction	1937		

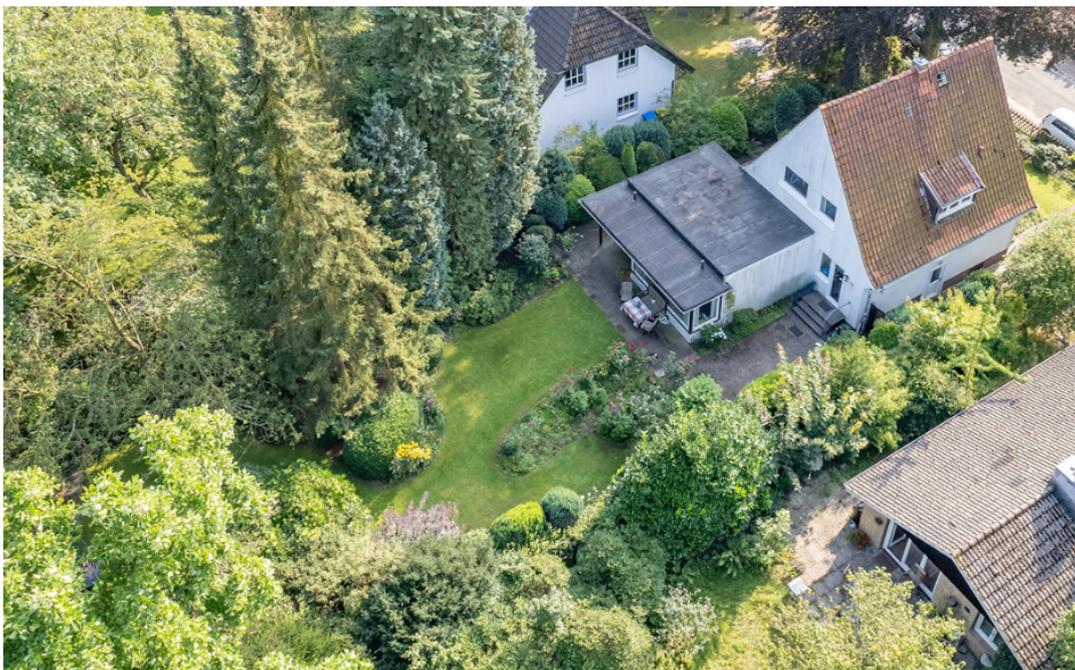
CODE DU BIEN: 24132030h - 22559 Hamburg – Rissen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	319.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	04.02.2025	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1937

CODE DU BIEN: 24132030h - 22559 Hamburg – Rissen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24132030h - 22559 Hamburg – Rissen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24132030h - 22559 Hamburg – Rissen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24132030h - 22559 Hamburg – Rissen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24132030h - 22559 Hamburg – Rissen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24132030h - 22559 Hamburg – Rissen

## Une première impression

Uns liegt zu diesem Zeitpunkt kein Energieausweis vor, er befindet sich in Vorbereitung. Dieses Grundstück ist etwas ganz Besonderes: Es liegt in einer der grünsten und ruhigsten Straßen von Rissen! Und trotzdem sind Sie in nur ein paar Minuten im Rissener Zentrum und an der Bahn! Auf diesem Grundstück darf laut Bebauungsplan Rissen 21 WR I 2W, sprich reines Wohngebiet, 1 Vollgeschoss plus Dach, maximal 2 Wohneinheiten, gebaut werden. Das Baufenster ist lt. B-Plan 15 m tief und ca. 11 m breit. Das würde eine mögliche Wohnfläche von ca. 240 m<sup>2</sup> ergeben, Baugenehmigung vorausgesetzt. Viel Platz für eine große Familie, ein Mehrgenerationen-Wohnmodell oder Arbeiten & Wohnen unter einem Dach! Neugierig geworden? Dann freuen wir uns auf Ihren Besichtigungswunsch!

CODE DU BIEN: 24132030h - 22559 Hamburg – Rissen

## Tout sur l'emplacement

Hamburg-Rissen zählt zu den bevorzugten Stadtteilen im Hamburger Westen und gehört zu den besonders beliebten Elbvororten. Der dörfliche Charakter und die doch städtische Nähe machen das Wohnen in diesem Stadtteil sehr attraktiv! Das hier angebotene Grundstück befindet sich in absolut ruhiger, uneinsehbarer und bevorzugter Wohnlage. Der nahe gelegene Elbstrand im Süden und der Wildpark im Klövensteen laden zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Der Klövensteen beginnt direkt am Hintergarten, keine 100 Meter entfernt. Das muss man selbst erlebt haben! Er ist bekannt für seine herrlichen Wanderwege, welche nicht nur den Hundebesitzern ein besonders idyllisches Flair bieten. Ein umfangreiches Sportangebot wie z.B. Reiten, Golf, Hockey, Tennis, Polo oder Segeln steht in der näheren Umgebung zur Verfügung. Und in weniger als 10 Minuten erreichen Sie den Yachthafen in Wedel. Kindergärten und Schulen befinden sich im Ortskern sowie in den benachbarten Elbvororten. Auch die Einkaufsstraße Wedeler Landstraße mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und das Elbe-Einkaufszentrum sind in kurzer Zeit erreichbar. Die ärztliche Versorgung ist durch das Klinikum Asklepios Rissen sowie eine Vielzahl an niedergelassenen Ärzten im Dorfkern Rissen gegeben. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. In gut 10 Minuten erreichen Sie fußläufig die S-Bahn-Station Rissen. Die Fahrzeit in die Hamburger Innenstadt beträgt ca. 30 Minuten. Zudem gibt es eine direkte S-Bahn-Anbindung zum Hamburger Flughafen. Durch zahlreiche Metrobuslinien gelangen Sie in alle nah gelegenen Stadtteile. Weitere gute Verkehrsanbindungen bieten die Autobahn A7, der Fernbahnhof Altona und die Hafenfähre ab Anleger "Blankenese" oder "Teufelsbrück".

CODE DU BIEN: 24132030h - 22559 Hamburg – Rissen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.2.2025. Endenergiebedarf beträgt 319.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937. 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.

CODE DU BIEN: 24132030h - 22559 Hamburg – Rissen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Janina Stuwe & Sandra Lundt

---

Blankeneser Bahnhofstraße 50 Hamburg - banlieue de l'Elbe

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)