

Hamburg – Rissen

# Familienfreundliches Reihenendhaus mit Anbau und großem Potenzial

????????? ??????????: 25132004



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

???? ??????: 575.000 EUR • ??????????: ca. 122 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 481 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25132004 - 22559 Hamburg – Rissen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25132004 - 22559 Hamburg – Rissen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25132004	????? ???????	575.000 EUR
????????????	ca. 122 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5		
??????????	2		
????? ?????????????	1959	????????	?????????, ??????

???????? ??????????: 25132004 - 22559 Hamburg – Rissen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	?????	????????? ??????? ????????????	374.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	02.03.2035	???????????? ????????????? ????????????	H
????? ???????????	?????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1959

???????? ??????????: 25132004 - 22559 Hamburg – Rissen

?? ?????????



???????? ??????????: 25132004 - 22559 Hamburg – Rissen

?? ?????????



???????? ??????????: 25132004 - 22559 Hamburg – Rissen

?? ?????????



???????? ??????????: 25132004 - 22559 Hamburg – Rissen

?? ?????????





???????? ??????????: 25132004 - 22559 Hamburg – Rissen

?? ?????????



???????? ??????????: 25132004 - 22559 Hamburg – Rissen

?? ?????????



???????? ??????????: 25132004 - 22559 Hamburg – Rissen

?? ?????????



???????? ??????????: 25132004 - 22559 Hamburg – Rissen

?? ?????????



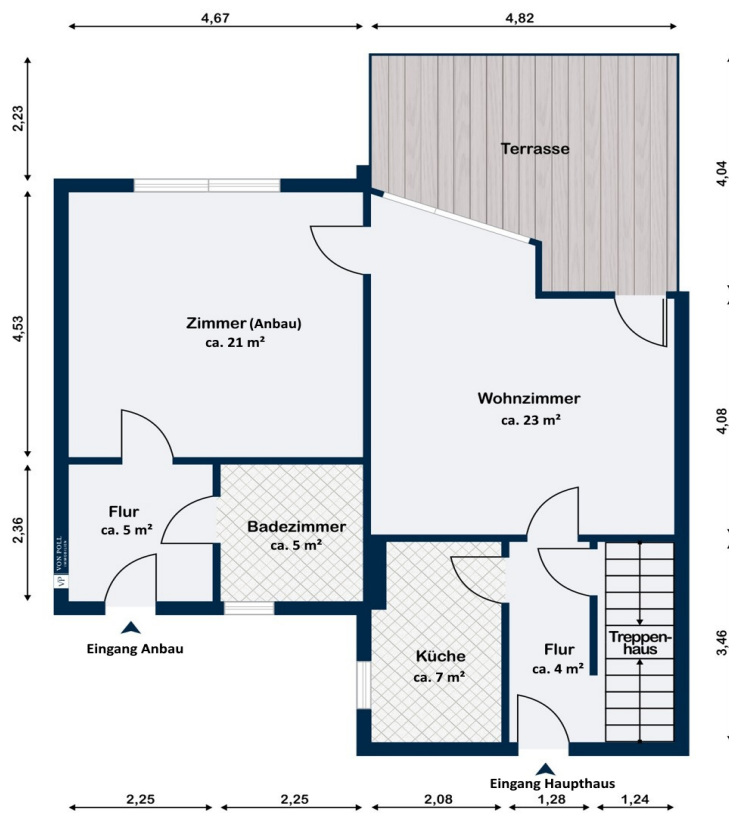
???????? ??????????: 25132004 - 22559 Hamburg – Rissen

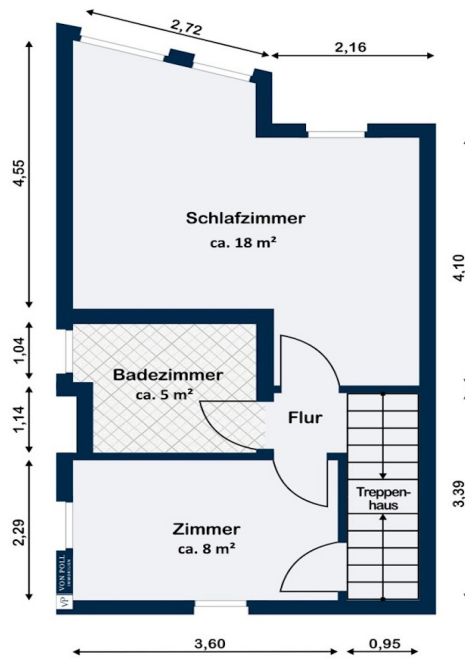
?? ?????????

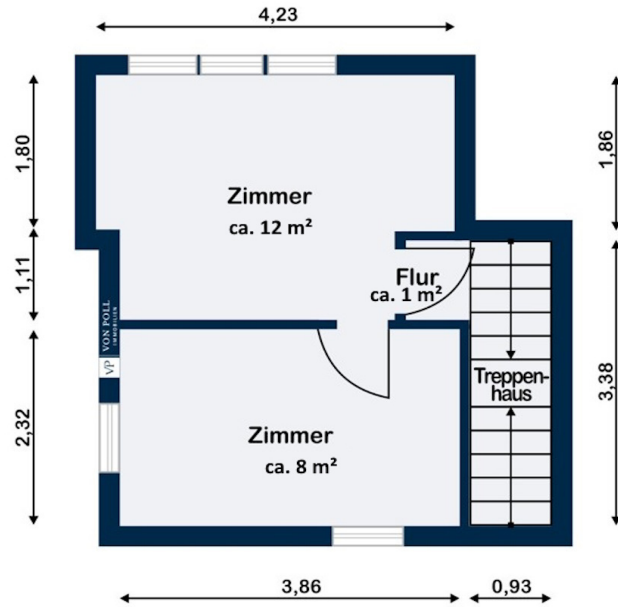


???????? ??: 25132004 - 2259 Hamburg – Rissen

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.



??????? ???????: 25132004 - 22559 Hamburg – Rissen

??? ?????? ???????????

Dieses charmante Reihenendhaus aus dem Jahr 1959 mit einem Anbau aus dem Jahr 1989 bietet viel Platz und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus, einschließlich Anbau, steht auf einem real geteilten Grundstück von ca. 481 m<sup>2</sup> und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 122 m<sup>2</sup>. Das Haus befindet sich in einem gepflegten, jedoch sanierungsbedürftigen Zustand und bietet großes Potenzial für eine individuelle Neugestaltung. Im Erdgeschoss des Haupthauses empfängt Sie ein einladender Flur, von dem aus sowohl die separate Küche als auch der helle Wohnbereich zugänglich sind. Von hier aus gelangen Sie auf die sonnige Terrasse und in den weitläufigen Garten – ein perfekter Ort für entspannte Stunden im Freien. Das Obergeschoss umfasst ein großes Schlafzimmer, ein Vollbad mit Dusche und Tageslicht sowie ein halbes Zimmer, von dem aus eine Treppe ins Dachgeschoss führt. Im Dachgeschoss erwartet Sie ein weiteres großzügiges Zimmer mit einer Fensterfront zum Garten, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgt. Ergänzt wird diese Etage durch ein weiteres halbes Zimmer mit ca. 8 m<sup>2</sup>. Der ca. 31 m<sup>2</sup> große Anbau verfügt über einen eigenen Außeneingang, kann jedoch auch direkt vom Wohnbereich des Haupthauses betreten werden. Er eignet sich ideal zur Erweiterung des Wohnraums und ermöglicht ein großzügiges, modernes Wohnkonzept. Zudem besteht gemäß Bebauungsplan die Option, den Anbau aufzustocken, da eine dreigeschossige Bauweise zulässig ist. Zusätzlichen Stauraum bietet der Teilkeller, in dem sich auch die Ölzentralheizung befindet. Mit seinen vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und der Option zur Aufstockung bietet dieses Reihenendhaus eine ideale Grundlage für individuelles Wohnen und viel Raum zur persönlichen Gestaltung.

???????? ??????????: 25132004 - 22559 Hamburg – Rissen

??? ??? ??? ????????????

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 10 Minuten. Sie gewährleistet eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Hamburger Innenstadt ist in ca. 30 Minuten und der Flughafen in ca. 40 Minuten mit dem Auto erreichbar.

??????? ???????: 25132004 - 22559 Hamburg – Rissen

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 374.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. 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.

???????? ??????????: 25132004 - 22559 Hamburg – Rissen

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

---

Blankeneser Bahnhofstraße 50 ?????????? - ?????????? ??? ?????  
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)