Hamburg – Rissen

Modernes und umfassend saniertes Einfamilienhaus

VP azonosító: 24132021

VÉTELÁR: 745.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 150 m^2 • **SZOBÁK:** 5.5 • **FÖLDTERÜLET:** 596 m^2

VP azonosító: 24132021 - 22559 Hamburg – Rissen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24132021 - 22559 Hamburg – Rissen

Áttekintés

VP azonosító	24132021
Hasznos lakótér	ca. 150 m²
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	5.5
Hálószobák	3
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1905

Vételár	745.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 79 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24132021 - 22559 Hamburg – Rissen

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Központif?tés
Energiaforrás	Gáz

VP azonosító: 24132021 - 22559 Hamburg – Rissen

Az ingatlan

VP azonosító: 24132021 - 22559 Hamburg – Rissen

Az ingatlan

VP azonosító: 24132021 - 22559 Hamburg – Rissen

Az ingatlan

VP azonosító: 24132021 - 22559 Hamburg – Rissen

Az ingatlan

VP azonosító: 24132021 - 22559 Hamburg – Rissen

Az ingatlan

VP azonosító: 24132021 - 22559 Hamburg – Rissen

Az ingatlan

VP azonosító: 24132021 - 22559 Hamburg – Rissen

Az ingatlan

VP azonosító: 24132021 - 22559 Hamburg – Rissen

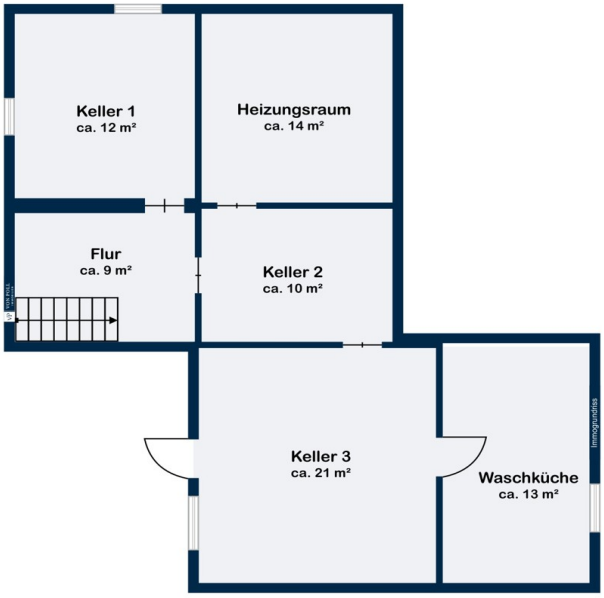
Az ingatlan

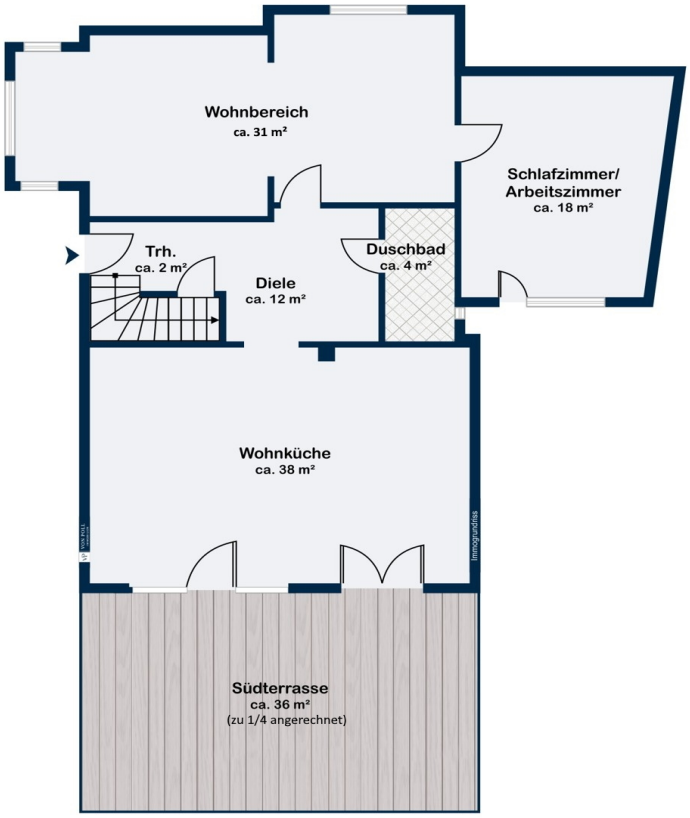
VP azonosító: 24132021 - 22559 Hamburg – Rissen

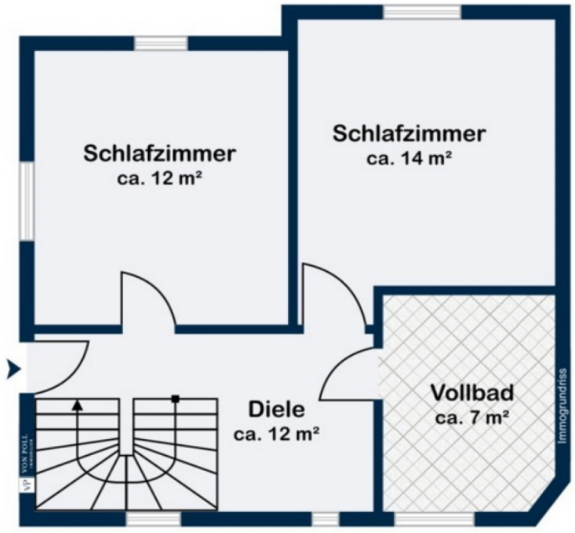
Az ingatlan

VP azonosító: 24132021 - 22559 Hamburg – Rissen

Alaprajzok




Wohnbereich
ca. 31 m²
Schlafzimmer/
Arbeitszimmer
ca. 18 m²
Trh.
ca. 2 m²
Diele
ca. 12 m²
Duschbad
ca. 4 m²
Wohnküche
ca. 38 m²
Südterrasse
ca. 36 m²
(zu 1/4 angerechnet)



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felel?sséget.

VP azonosító: 24132021 - 22559 Hamburg – Rissen

Az els? benyomás

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 m² bietet es eine Wohnfläche von ca. 150 m², 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. Der Energieausweis befindet sich derzeit in Erstellung. 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 m² 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!

VP azonosító: 24132021 - 22559 Hamburg – Rissen

Minden a helyszínr?l

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.

VP azonosító: 24132021 - 22559 Hamburg – Rissen

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24132021 - 22559 Hamburg – Rissen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

Blankeneser Bahnhofstraße 50 Hamburg - Elba el?városok
E-Mail: hamburg.elbvororte@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com