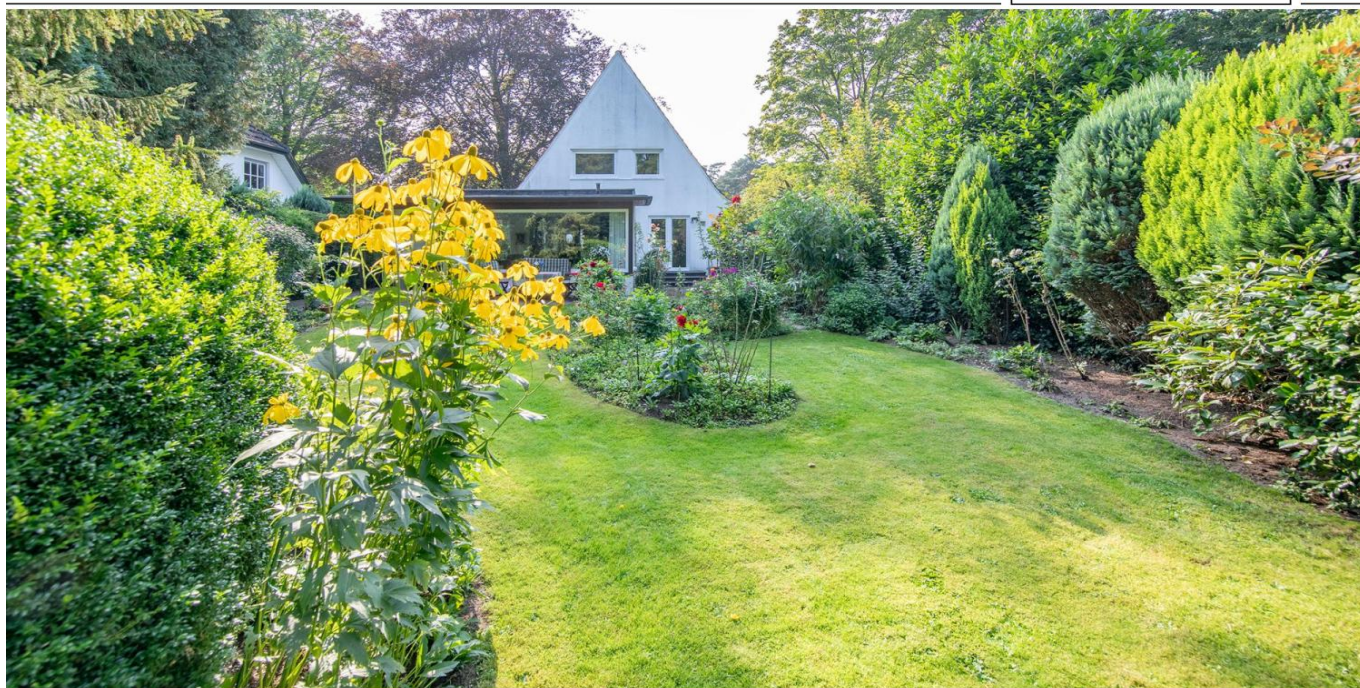


Hamburg – Rissen

# Direkt am Klövensteen: Bezauberndes Grundstück mit Altbestand.

Número da propriedade: 24132030h



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

PREÇO DE COMPRA: 765.000 EUR • ÁREA: ca. 110 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4.5 • ÁREA DO TERRENO: 794 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24132030h - 22559 Hamburg – Rissen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24132030h - 22559 Hamburg – Rissen

## Numa vista geral

Número da propriedade	24132030h	Preço de compra	765.000 EUR
Área	ca. 110 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	4.5	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ano de construção	1937		

Número da propriedade: 24132030h - 22559 Hamburg – Rissen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	319.50 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	04.02.2025	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1937



Número da propriedade: 24132030h - 22559 Hamburg – Rissen

## O imóvel





Número da propriedade: 24132030h - 22559 Hamburg – Rissen

## O imóvel





Número da propriedade: 24132030h - 22559 Hamburg – Rissen

## O imóvel





Número da propriedade: 24132030h - 22559 Hamburg – Rissen

## O imóvel





Número da propriedade: 24132030h - 22559 Hamburg – Rissen

## O imóvel



Número da propriedade: 24132030h - 22559 Hamburg – Rissen

## Uma primeira impressão

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!



Número da propriedade: 24132030h - 22559 Hamburg – Rissen

## Tudo sobre a localização

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".

Número da propriedade: 24132030h - 22559 Hamburg – Rissen

## Outras informações

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.



Número da propriedade: 24132030h - 22559 Hamburg – Rissen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

---

Blankeneser Bahnhofstraße 50 Hamburgo - subúrbios do Elba

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)