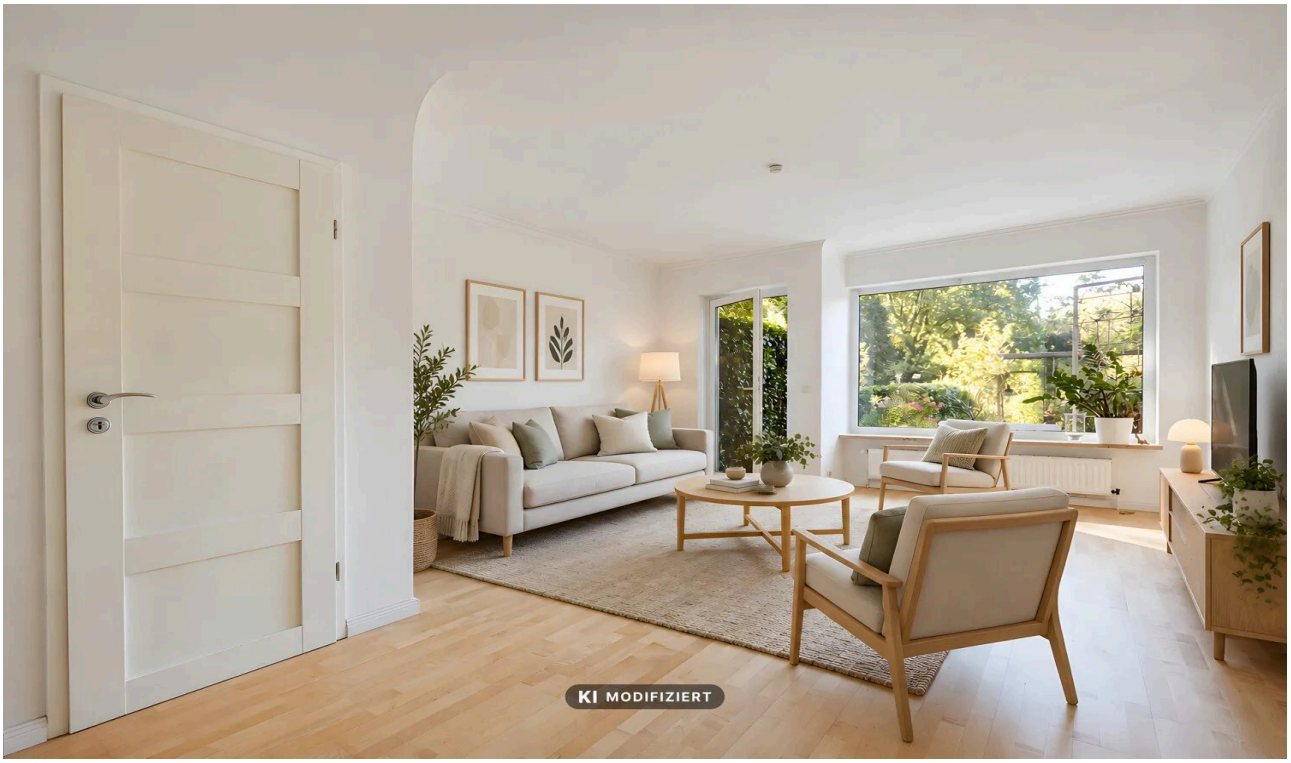
Hamburg – Rissen

Gemütliches Reihenhaus mit Carport und wohnlichnutzbarem Dachgeschoss

Objektnummer: 26132042



KAUFPREIS: 485.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 227 m²

Objektnummer: 26132042 - 22559 Hamburg – Rissen

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

Objektnummer: 26132042 - 22559 Hamburg – Rissen

Auf einen Blick

Objektnummer	26132042
Wohnfläche	ca. 88 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1983
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	485.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 70 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26132042 - 22559 Hamburg – Rissen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	96.04 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.07.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 26132042 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie

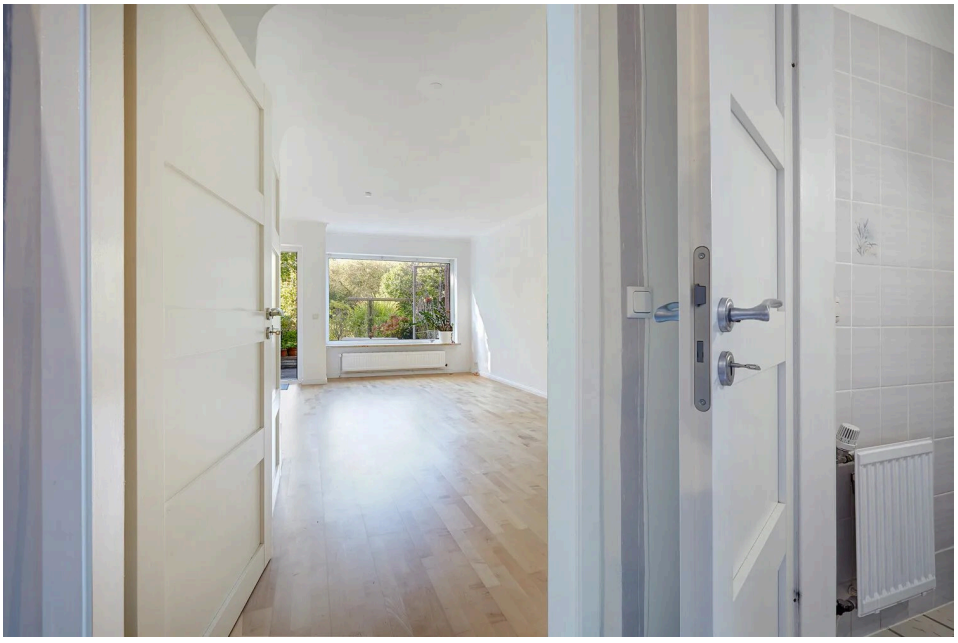




Objektnummer: 26132042 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26132042 - 22559 Hamburg – Rissen

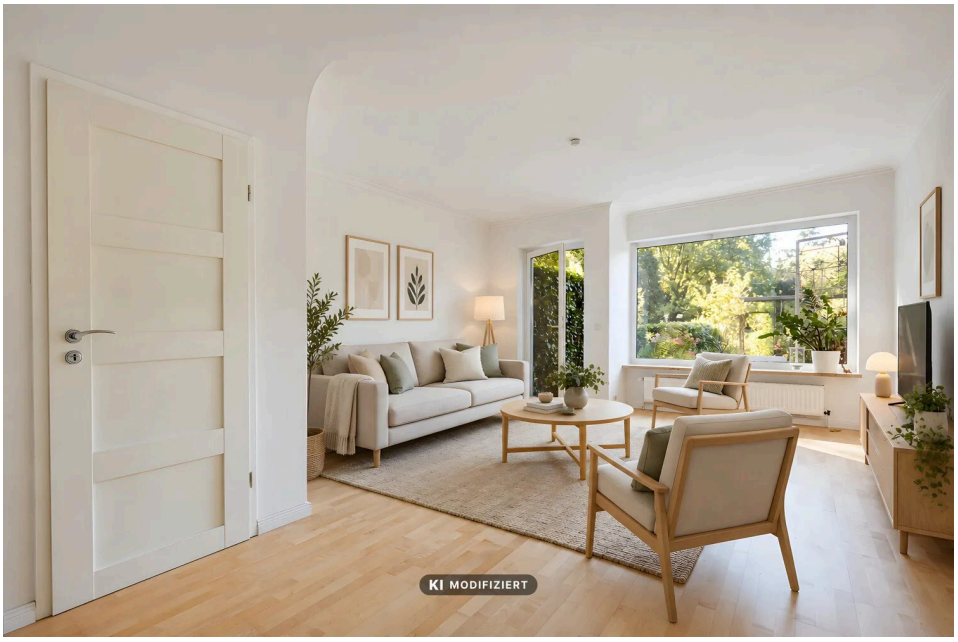
Die Immobilie





Objektnummer: 26132042 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie

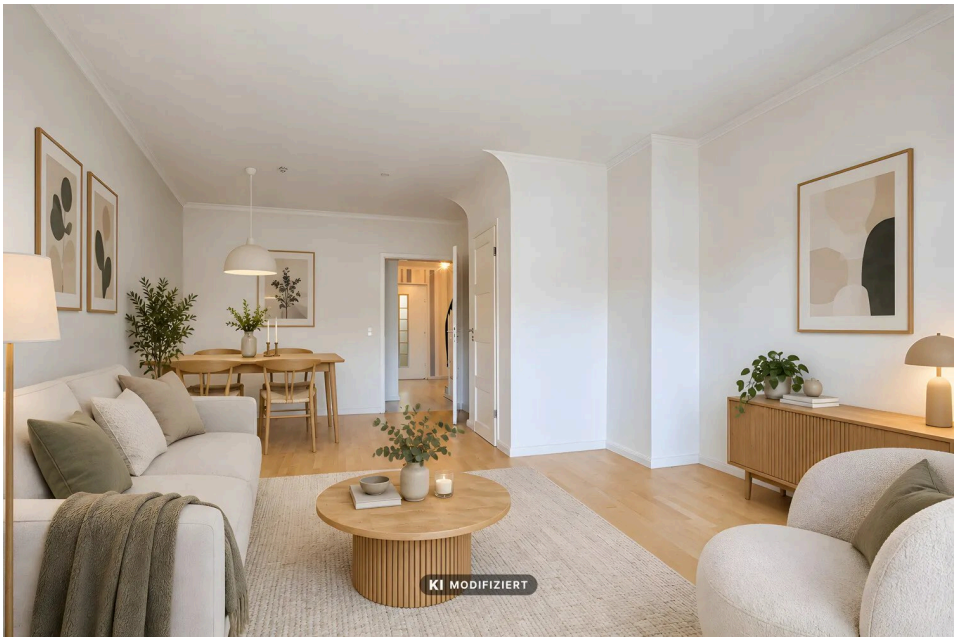




Objektnummer: 26132042 - 22559 Hamburg – Rissen

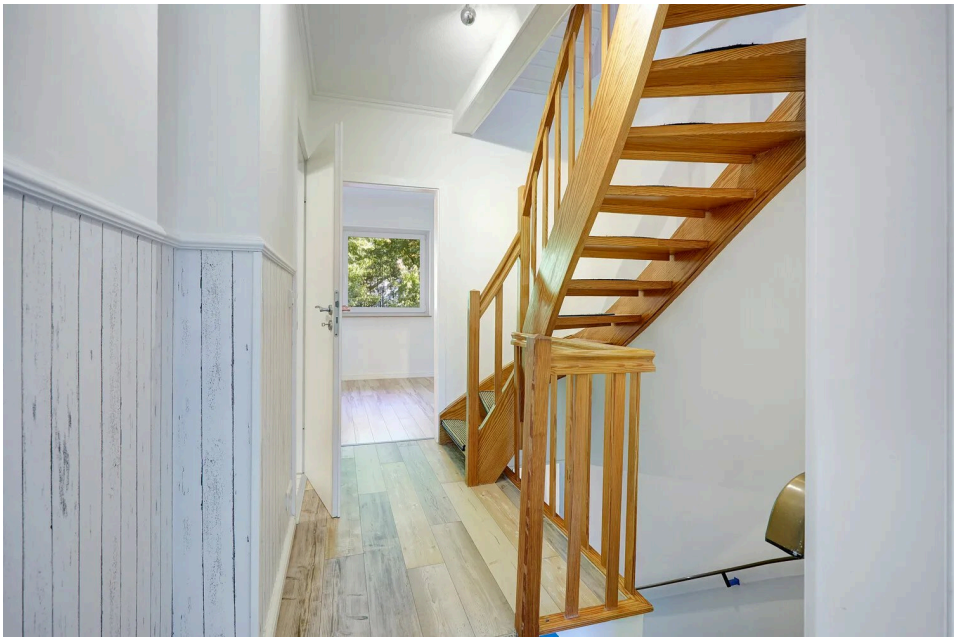
Die Immobilie





Objektnummer: 26132042 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26132042 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie

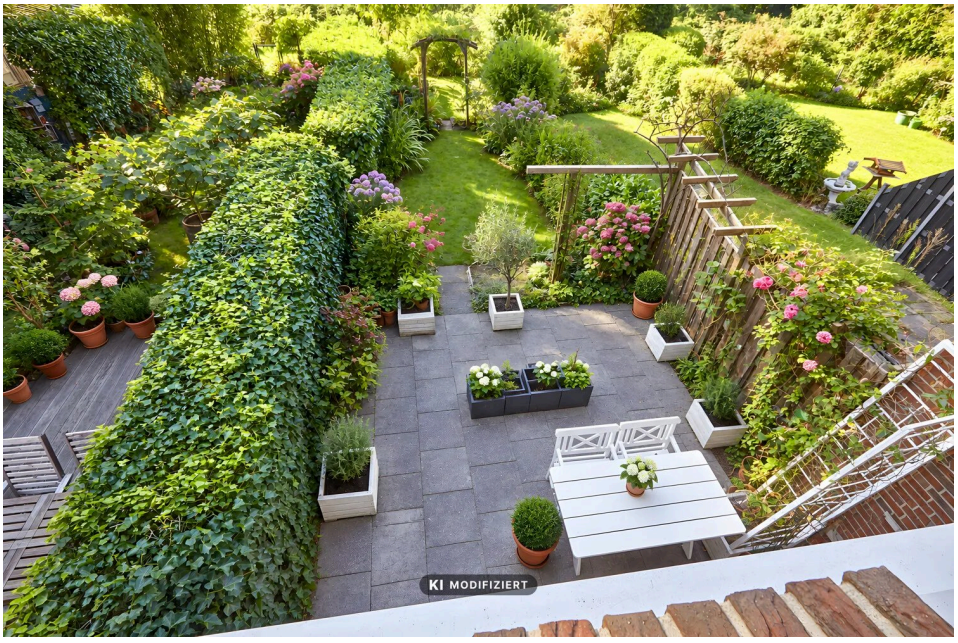




Objektnummer: 26132042 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26132042 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26132042 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26132042 - 22559 Hamburg – Rissen

Ein erster Eindruck

Dieses entzückende Reihenhaus begeistert auf Anhieb mit seinem großzügigen Platzangebot, seinem liebevoll eingewachsenen Garten und einer Wohnatmosphäre, die besonders Familien ein wunderbares Zuhause bietet. Viel Raum zum Leben, Spielen und Entspannen, ein grünes Umfeld und die Nähe zur Elbe machen diese Immobilie zu einem ganz besonderen Ort.

Das Haus befindet sich in schöner Lage im beliebten Elbvorort Rissen, der für seine unmittelbare Nähe zur Elbe, seine weitläufigen Wald- und Grünflächen sowie seinen hohen Freizeitwert bekannt ist. Die Immobilie ist Teil eines kleinen und charmanten Reihenhausensembles mit insgesamt vier Einheiten.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine grosszügige Diele, von der aus die verschiedenen Bereiche des Erdgeschosses erschlossen werden. Die Küche bietet alles, was es für den täglichen Familienalltag braucht, und lässt sich wunderbar in das Leben im Haus integrieren. Ebenfalls vom Flur aus erreichbar sind das Gäste-WC sowie das großzügige Wohnzimmer.

Das Wohnzimmer bildet das Herzstück des Hauses. Von hier eröffnet sich ein besonders schöner Blick in den herrlich eingewachsenen Garten. Über viele Jahre gewachsen, versprüht dieser eine ganz besondere Atmosphäre und bietet einen geschützten, grünen Rückzugsort. Ob Frühstück im Freien, spielende Kinder, ein Nachmittag mit Freunden oder entspannte Stunden im Grünen – hier lässt sich das Familienleben wunderbar nach draußen erweitern.

Ein besonderes Plus ist die direkt an das Grundstück angrenzende, rund 65 m² große städtische Grabelandfläche (unbebautes städtisches Grundstück), die von den derzeitigen Eigentümern gepachtet wird. Sie erweitert den ohnehin großzügigen Garten zusätzlich und schafft noch mehr Raum für Gartenliebhaber, Kinder und alle, die das Leben im Grünen schätzen.

Im Obergeschoss befinden sich derzeit zwei gut geschnittene Zimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Ursprünglich sah der Grundriss auf dieser Etage drei Zimmer vor. Je nach individuellen Bedürfnissen besteht daher die Möglichkeit, die ursprüngliche Raumaufteilung wiederherzustellen und ein weiteres Zimmer zu schaffen – ideal beispielsweise als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder zusätzlichen Rückzugsort.

Das Dachgeschoss bietet einen weiteren großzügigen Raum mit eigenem Duschbad. Der beheizte Raum ist derzeit nicht Bestandteil der Wohnfläche, eröffnet jedoch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Zusätzlichen Stauraum bietet der vollständig unterkellerte Bereich des Hauses. Hier finden all die Dinge Platz, die im Alltag zwar benötigt werden, aber nicht ständig sichtbar sein sollen – von Fahrrädern und Gartengeräten bis hin zu Vorräten und saisonalen Gegenständen.

Abgerundet wird dieses familienfreundliche Zuhause durch einen eigenen Carport, der komfortables und geschütztes Parken ermöglicht.

Objektnummer: 26132042 - 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 gemütliche Reihenhaus 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: 26132042 - 22559 Hamburg – Rissen

Sonstige Angaben

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: 26132042 - 22559 Hamburg – Rissen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Lundt

Blankeneser Bahnhofstraße 50, 22587 Hamburg
Tel.: +49 40 - 41 35 86 59 0
E-Mail: hamburg.elbvororte@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com