

Hamburg / Rissen – Rissen

# Energieeffiziente Doppelhaushälfte: Ihr schlüsselfertiges Zuhause ohne Käuferprovision

????????? ??????????: 25140213



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

???? ??????: 1.109.000 EUR • ??????????: ca. 156 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 431 m<sup>2</sup>

??????? ???????? : 25140213 - 22559 Hamburg / Rissen – Rissen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: 25140213 - 22559 Hamburg / Rissen – Rissen

?? ??? ??????

|                  |            |               |                  |
|------------------|------------|---------------|------------------|
| ??????? ???????? | 25140213   | ????? ??????  | 1.109.000 EUR    |
| ??????????       | ca. 156 m² | ???????       | ?????? ????????  |
| ?????????        | 5          | ????????????? |                  |
| ??????????? ???  | 4          | ???????       | WC ????????????, |
| ??????????       |            |               | ?????            |
| ??????????       | 1          |               |                  |

??????? ?????????: 25140213 - 22559 Hamburg / Rissen – Rissen

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

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| ??????????        | ?????????????        |
| ??????????        | ??????????           |
| ????? ??????????? | ?????? ????????????? |
|                   | ????? / ??????       |

??????? ???????: 25140213 - 22559 Hamburg / Rissen – Rissen

?? ????????



???????? ??: 25140213 - 22559 Hamburg / Rissen – Rissen

?? ????????



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ?????????: 25140213 - 22559 Hamburg / Rissen – Rissen

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

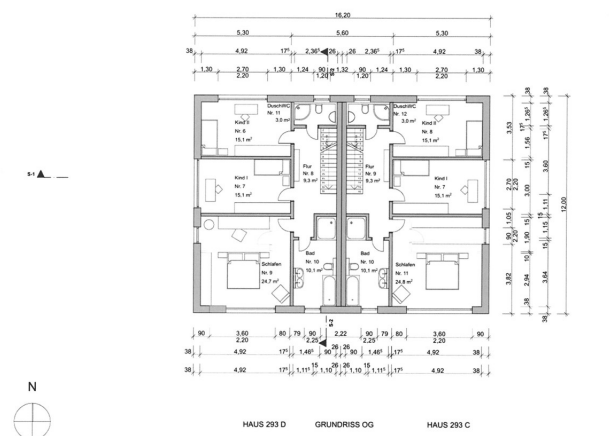
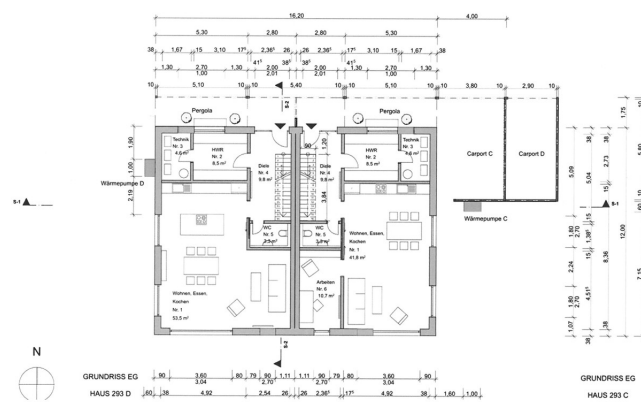
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: +49 (0)40 - 80 00 85 16 0

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

??????? ???????? : 25140213 - 22559 Hamburg / Rissen – Rissen

???????



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

??????? ?????????: 25140213 - 22559 Hamburg / Rissen – Rissen

## ??? ?????? ???????????

Die hier angebotene Doppelhaushälfte ist geplant mit einer Größe von ca. 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 432 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit Südausrichtung und hat direkten Zugang zum Naturschutzgebiet Wittenberger Heide. Von hier aus ist man zu Fuß in wenigen Minuten am Elbstrand Wittenbergen. Die gesamte Holzkonstruktion ist hochwärmegedämmt und mit 32 cm dicken ökologischen Dämmung isoliert. Die Immobilie wird gemäß KfW 40-Standard gebaut und garantiert neben hohem Wohnkomfort auch geringe Nebenkosten. Hier werden neuester Standard gemäß Gebäudeenergiegesetz mit moderner Architektur optimal verbunden. Dreifach-Wärmeschutzverglasung mit Sicherheitsbeschlägen RC2N in überwiegende bodentiefen Fenstern bieten Blick in Garten und Natur. Zusätzlich bieten auf der Südseite durch hochwertige Sonnen- und Sichtschutzvorrichtungen ausreichend Schatten. Die Beheizung über modernste Luft-Wasser-Wärmepumpe mit hocheffizienter Wohnraumlüftung und 90% Wärmerückgewinnung mit Fußbodenheizung im gesamten Haus. Hochwertige Sanitärausstattung in Bad und Gäste-WC, zeitgemäße Feinsteinzeug-Boden- und Wandfliesen. Die Immobilie wird schlüsselfertig übergeben. Gerne geben wir Ihnen weitere Informationen zu dieser exklusiven Immobilie ab einem Kaufpreis von € 1.109.000,00 in der schlüsselfertigen Ausführung. Auf Wunsch kann eine Photovoltaik-Anlage mit einer Leistung von 10,0 kwp und 7 kW Akkuspeicher sowie eine PKW-Ladestation ergänzt werden. Des Weiteren gibt es Angebote für Innenarbeiten, wie z.B. Parkettarbeiten oder den Einbau eines weiteren Badezimmers im Obergeschoss. Zusätzliche Angebote für bezugsfertige Arbeiten im Haus, an den Außenanlagen sowie im Garten unterbreiten wir Ihnen bei Interesse gerne. Für den Käufer der Immobilie fällt keine Provision an. Mit diesem einzigartigen Objekt findet eine Familie oder all jene, die großzügigen Wohnraum zu schätzen wissen und direkt in der gesunden Natur leben wollen, ausreichend Platz.

??????? ???????: 25140213 - 22559 Hamburg / Rissen – Rissen

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

- Neubau-Erstbezug
- Energieeffizienzhaus in Holzständerbauweise
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung in allen Räumen
- Dreifach-Wärmeschutzverglasung
- Hocheffiziente zentrale Lüftungsanlage mit einer Wärmerückgewinnung von 90%
- offener, großzügiger Wohn- und Essbereich mit Platz für offene Küche
- Südausrichtung
- Außenstellplatz auf dem Grundstück

??????? ?????????: 25140213 - 22559 Hamburg / Rissen – Rissen

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

Rissen liegt im Westen Hamburgs direkt an der Grenze zu Schleswig-Holstein im Bezirk Altona und gehört zu den Elbvororten. Angrenzende Hamburger Stadtteile sind Hamburg-Sülldorf im Osten und Hamburg-Blankenese im Südosten. Südlich von Rissen liegt die Unterelbe. Auf der Elbinsel Neßsand verläuft die Landesgrenze zu Niedersachsen und im weiteren Verlauf die Landesgrenze zu Schleswig-Holstein. Charakteristisch für Rissen ist heute eine überwiegend offene Einfamilienhausbebauung auf zum Teil sehr großen, parkähnlichen Grundstücken in grüner Umgebung. Das hier angebotene Grundstück liegt direkt am Naturschutzgebiet Wittenberger Heide. Freizeit- und vielfältige Sportmöglichkeiten bietet der Rissener Sportverein von 1949 e. V. (RSV). Hier werden u. a. Fußball, Leichtathletik, Tennis und Hockey angeboten. Der renommierte Golfplatz des Hamburger Golf-Club e. V. befindet sich ebenfalls in Rissen. Die Infrastruktur und die medizinische Versorgung sind gut, das Asklepios Westklinikum Hamburg bietet Abteilungen für Chirurgie, Innere Medizin, Psychiatrie und Psychotherapie. Rissen ist gut aufgestellt mit dem Gymnasium Rissen und der Stadtteilschule Rissen auf einem gemeinsamen Campus (Voßhagen) sowie den Grundschulen Iserbarg und Marschweg. Die Verkehrsanbindung erfolgt mit dem Auto über die Bundesstraße 431, mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist Rissen an die S-Bahn-Linie 1 von Wedel über Blankenese in die Innenstadt angebunden.

??????? ?????????: 25140213 - 22559 Hamburg / Rissen – Rissen

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

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25140213 - 22559 Hamburg / Rissen – Rissen

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

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

Olaf Parchmann

---

Oldesloer Straße 35, 22457 Hamburg  
Tel.: +49 40 - 80 00 85 16 0  
E-Mail: hamburg.schnelsen.niendorf@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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