

# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O



Wittenbergener Weg 16, 22559 Hamburg

## Familienfreundliches 5-Zimmer-Endreihenhaus mit Garten und Stellplatz vor der Tür

Grundstücksfläche

400 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

140 m<sup>2</sup>

Baujahr

2000

Kaufpreis

849.000 €

# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

## Daten im Überblick

### Eckdaten

Koordinaten	53°34'42"N 9°45'27"O
Objektart	Endreihenhaus einer Hausgruppe mit 4 Einheiten
Adresse	Wittenbergener Weg 16 22559 Hamburg
Anzahl Zimmer	5
Wohnfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>
Baujahr	2000

### Kaufpreis & Verfügbarkeit

Kaufpreis	849.000,00 €
Provision inkl. MwSt.	25.470,00 € 3,00% inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer vom beurkundeten Kaufpreis
Nettomieteinnahmen pro Monat	1.458,00 €
Nutzung bei Übergabe	vermietet
Übergabetermin	nach Vereinbarung

### Heizung

Baujahr Heizung	2000
Befuerung	Gas
Heizungsart	Gaszentralheizung

### Energieausweis

Energieausweis-Art	<i>wird nachgereicht</i>
Energieausweis gültig bis	
Endenergieverbrauch	
Energieeffizienzklasse (falls vorhanden)	
Wesentlicher Energieträger	

# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

## Ansicht Westseite



## Garten Ostseite



## Gartenfläche West

*Einige vorhandene Objekte wurden KI-generiert entfernt*

# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

## Wohnzimmer



*Einige vorhandene Objekte wurden KI-generiert entfernt*

# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

## Küche mit Blick zur Straße



**Einbauküche**



**Flur Erdgeschoss**

*Einige vorhandene Objekte wurden KI-generiert entfernt*

# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

**Zimmer 1.OG rechts vorne**



**Zimmer 1.OG rechts vorne**



**Zimmer 1. OG hinten links**

*Einige vorhandene Objekte wurden KI-generiert entfernt*

# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

## Zimmer Dachgeschoss



*Einige vorhandene Objekte wurden KI-generiert entfernt*

# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

## Bad



*Einige vorhandene Objekte wurden KI-generiert entfernt*

# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

## Keller

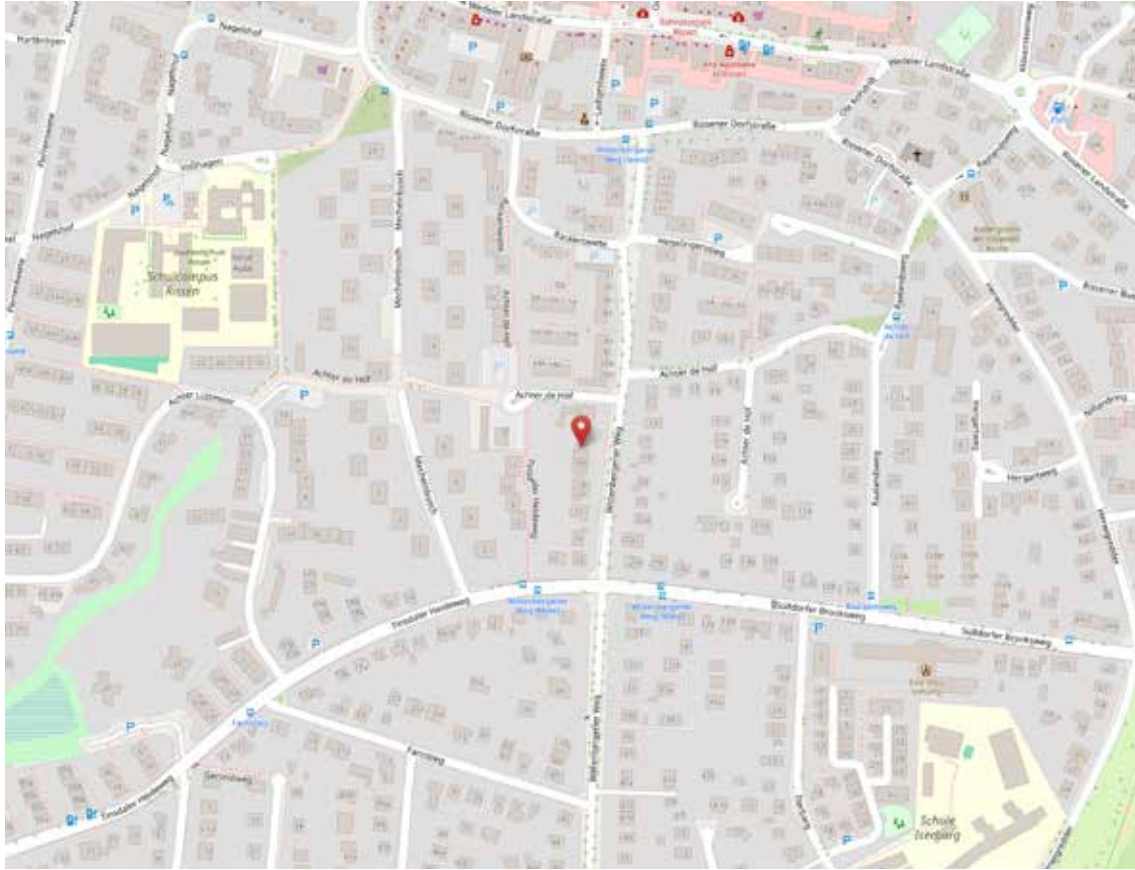


*Einige vorhandene Objekte wurden KI-generiert entfernt*

# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

## Lage in Rissen



Im westlichsten Teil Hamburgs liegt der Stadtteil Rissen mit seinem gewachsenen Ortskern „das Dorf“ – ruhig und gemütlich, mit vielen Freizeitmöglichkeiten und doch citynah. Durch die Wittenbergener Heide erreicht man den Otto-Schokoll-Höhenweg und hat oberhalb der Elbe einen einzigartigen Blick auf die Insel Neßsand, auf vorbeifahrende Segelboote und große Containerschiffe. Folgt man dem Elbwanderweg gelangt man zu Fuß oder mit dem Rad zum Wahrzeichen Rissens, dem seit 1899 betriebenen Wittenbergener Leuchtturm. Und weiter führt der Weg bis zum schönsten Strand Hamburgs und dem ElbeCamp, einem beliebten Strandcampingplatz. Naturliebhaber und Familien zieht es in das Naturschutzgebiet Schnaakenmoor oder in den Forst Klövensteen mit seinem Wildgehege - Uhus, Frettchen und vor allem Damwild und Wildschweine lassen sich dort kostenlos aus nächster Nähe beobachten und füttern. Dazu verfügt Rissen über eine sehr gute Infrastruktur mit einem Krankenhaus, Kitas, Schulen, Sportvereinen und diversen Einkaufsmöglichkeiten mit einem Wochenmarkt für den täglichen Bedarf. Restaurants und Cafés runden das Angebot ab. In nur wenigen Gehminuten erreicht man die Buslinie 189, welche zum Blankeneser Bahnhof sowie in anderer Richtung an die Elbe zur Schiffsbegrüßungsanlage Willkomm Höft führt.

# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

Auch zum S-Bahnhof Rissen mit der Linie S1, die einen in ca. 35 Minuten bis zum Hauptbahnhof und in einer Stunde zum Flughafen Hamburg bringt, gelangt man fußläufig. Außerdem besteht am Bahnhof Rissen eine Busverbindung mit der Metrobus-Linie 1 bis zum Bahnhof Altona. Und seit dem Jahr 2020 wurde der Betrieb der Quartierslinie 388, von den Rissenern liebevoll „Dorfkutsche“ genannt, ausgeweitet. In zwei Schleifen werden viele Ziele in Rissen angefahren und es können sowohl das Falkensteiner Ufer an der Elbe sowie der S-Bahnhof Blankenese erreicht werden.

## Objektbeschreibung

Das Endreihenhaus befindet sich auf der nördlichen Seite der Hausgruppe. Die Aufteilung des Hauses ist als klassisch und perfekt für Familien zu beschreiben. Im Erdgeschoss befinden sich neben der Küche, in der im Jahr 2025 eine neue Einbauküche installiert wurde, und einem separaten WC der großzügige Wohn- und Essbereich mit der nach Westen ausgerichteten Terrasse und dem dahin liegenden Gartenanteil. Das erste Obergeschoss bietet Platz für drei Zimmer sowie ein geräumiges Badezimmer mit Dusche und Wanne. Das zweite Obergeschoss besteht aus einem Raum mit Schrägen, welcher dennoch als vollwertiges Zimmer genutzt werden kann. Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine eigene, im Keller aufgestellte, Gasheizung. Das Gebäude ist komplett unterkellert und bietet neben dem Heizungsraum und einer Waschküche zwei große Räume für die Lager- und Hobbynutzung. Vor dem Haus besteht die Möglichkeit, zwei Fahrzeuge auf dem Grundstück abzustellen.

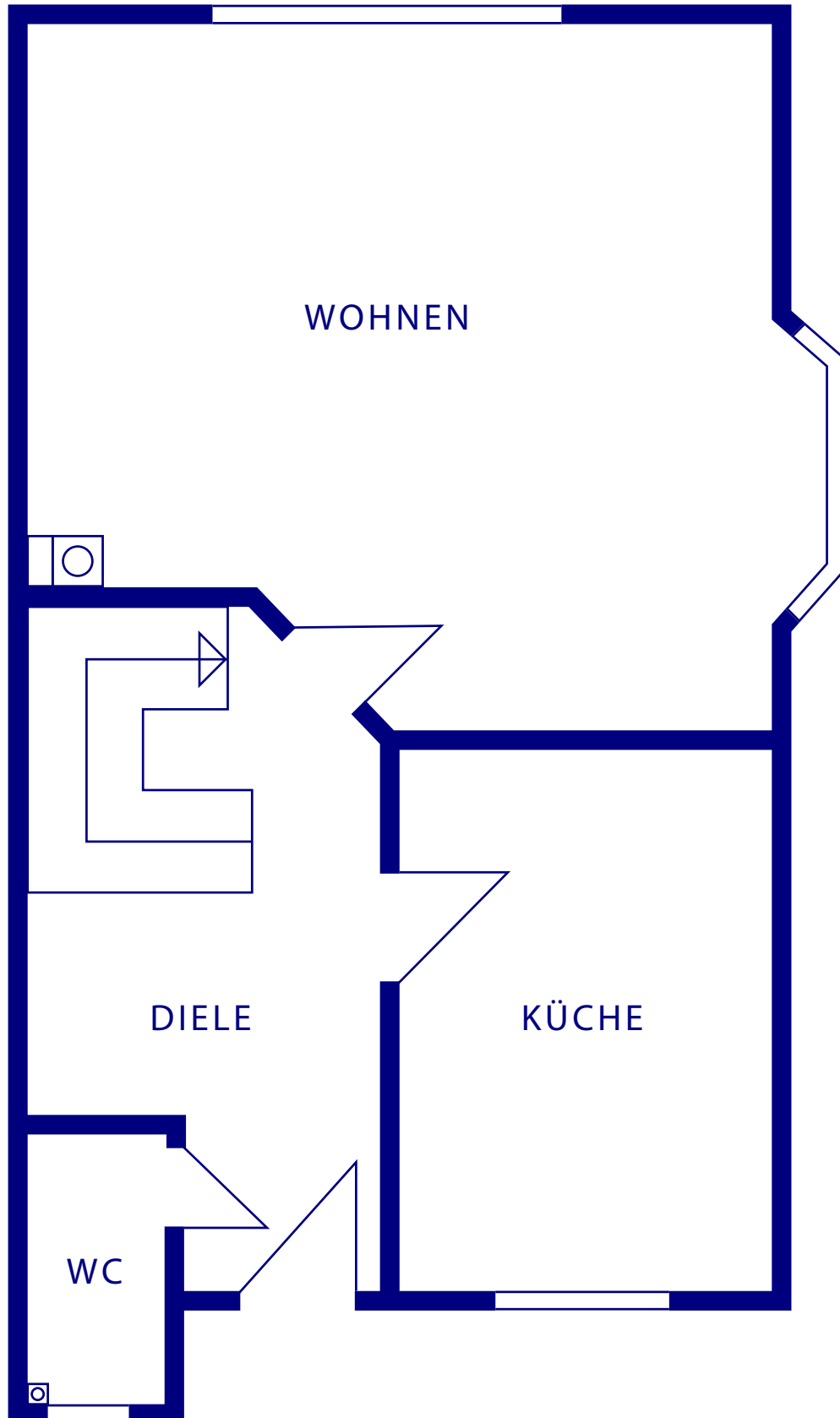
## Sonstiges

Das Haus ist seit dem 01.02.2013 vermietet. Die Nettomiete beläuft sich gegenwärtig auf € 1.458,00 zzgl. einer Betriebskostenvorauszahlung von € 120,00. Der Mieter hat Versorgungsverträge für Gas, Wasser und Strom selbstständig abgeschlossen. Ausweislich des geschlossenen Mietvertrages ist das Mietverhältnis ordentlich unter Einhaltung einer Frist von 9 Monaten kündbar. Bei Abschluss des Kaufvertrages beträgt die vom Erwerber zu zahlende Maklerprovision 3,00% inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer vom beurkundeten Kaufpreis.

# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

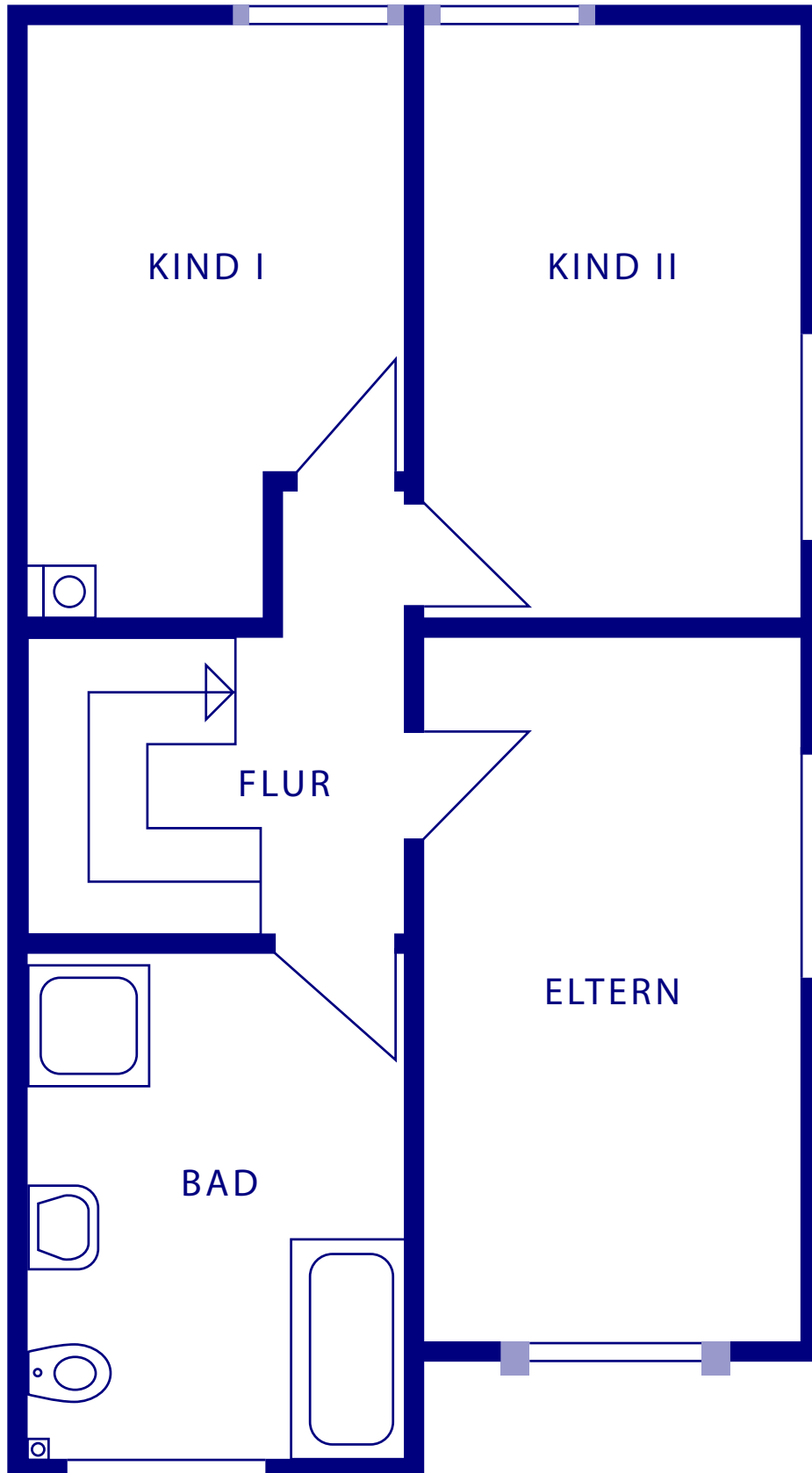
## Wittenbergener Weg 16 – Grundriß Erdgeschoss



# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

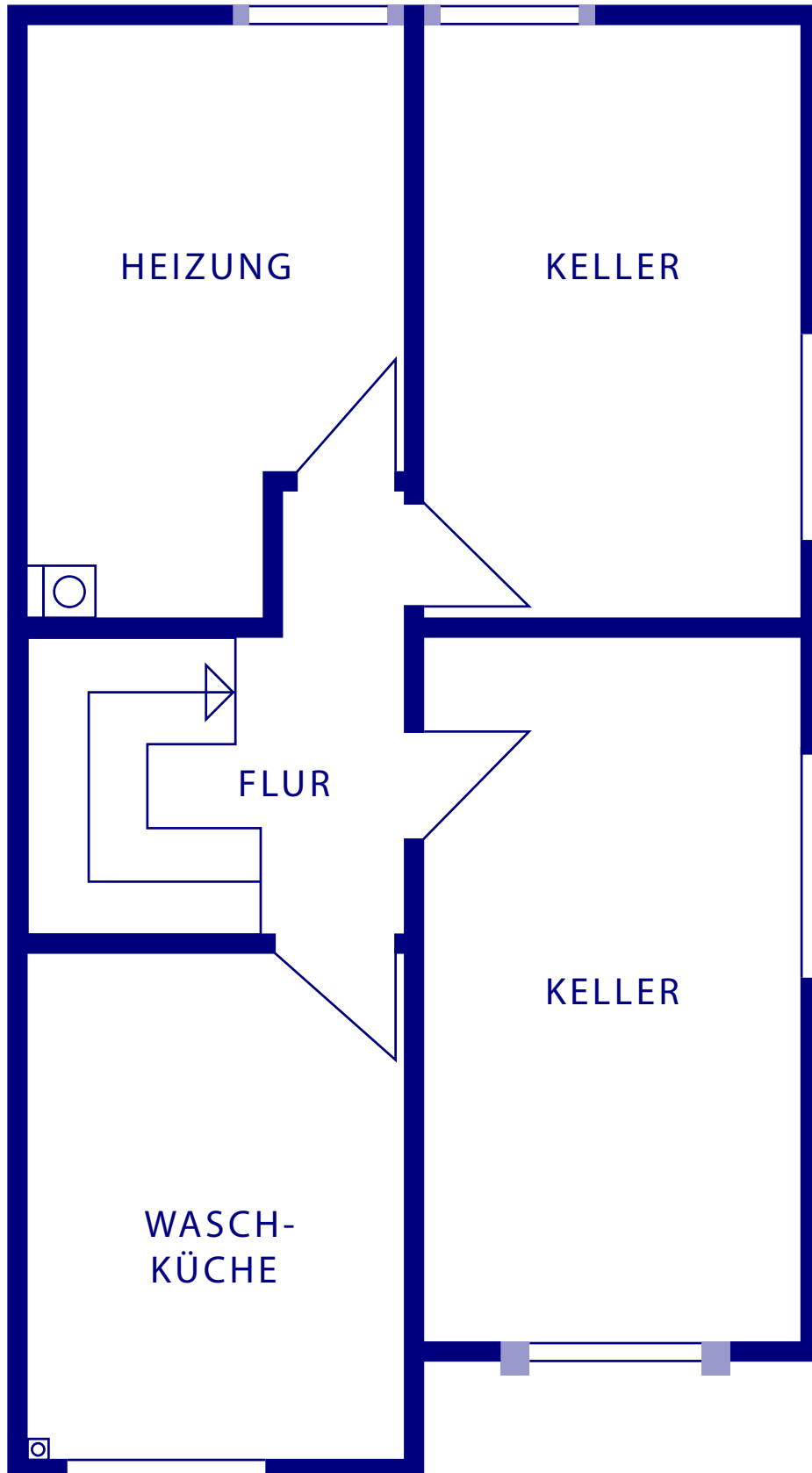
## Wittenbergener Weg 16 – Grundriß 1. Obergeschoss



# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

## Wittenbergener Weg 16 – Grundriß Keller



# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

## Zustimmung zur sofortigen Ausführung der Leistung

In Kenntnis der vorbeschriebenen Konsequenzen beauftragt der Auftraggeber den Makler ausdrücklich, seine Leistungen, die Gegenstand dieses Vertrags sind, bereits während der Widerrufsfrist zu erbringen. Der Auftraggeber erklärt ausdrücklich sein Einverständnis damit, dass der Makler vor Ende der Widerrufsfrist seine Dienstleistung erbringt. Dem Auftraggeber ist dabei bewusst, dass er bei vollständiger Vertragserfüllung sein Widerrufsrecht verliert.

---

(Ort und Datum)

---

(Unterschrift des Verbrauchers)

# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

**ANNAHME DES ANGEBOTES** Der Kaufinteressent bestätigt mit der Reaktion auf den Erhalt dieses Exposés, die Abforderung weiterer Unterlagen oder der Vereinbarung eines Besichtigungstermine die Annahme des Maklervertrages.

**HAFTUNG** Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen stammen vom Verkäufer. Der Inhalt dieses Exposés wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Eine Haftung wegen falscher oder unvollständiger Exposéangaben gegenüber dem Erwerber erfolgt nur, wenn Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegen; dies gilt auch für die Verletzung evtl. Aufklärungs- oder Hinweispflichten. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Auftragsbedingungen. Verbindlich sind allein die Angaben im notariellen Kaufvertrag.

**KÄUFERPROVISION** Die Immobilienhafen GmbH erhält beim Abschluss des notariellen Kaufvertrages vom Käufer eine Provision inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Die Käuferprovision für diese Immobilie beträgt 3,00 % inkl. gesetzlicher MwSt.

**SONSTIGE KOSTEN** Der Erwerber trägt die bundes- oder landesrechtlich festgelegte Grunderwerbssteuer aus dem Kaufpreis sowie die Notar- und Grundbuchkosten; ausgenommen sind Löschungskosten, die üblicherweise der Verkäufer trägt.

**WEITERGABE** Das Exposé ist ausschließlich an den durch die Firma Immobilienhafen GmbH gesendeten Empfänger gerichtet. Eine Weitergabe ist nur unter ausdrücklicher Zustimmung durch die Firma Immobilienhafen GmbH gestattet.

# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

## Widerrufsbelehrung

Sie haben das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns...

**Immobilienhafen GmbH, Beim Dorfgraben 24 in 22559 Hamburg,**

**Telefon 040 8199 2861, Telefax 040 8199 2862, E-Mail [info@immobilienhafen.com](mailto:info@immobilienhafen.com)**

mit einer eindeutigen Erklärung (zum Beispiel ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Für Ihre Widerrufserklärung können Sie das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir/habe ich Ihnen alle Zahlungen, die wir/ich von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über den Widerruf dieses Vertrags bei uns/mir eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir/verwende ich dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart. In keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass unsere/meine Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie an uns/mich einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns/mich von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

---

(Ort und Datum)

---

(Unterschrift des Verbrauchers)

# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

## Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen möchten, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück an...

**Immobilienhafen GmbH**  
**Beim Dorfgraben 24, 22559 Hamburg**  
**Telefon 040 / 81 99 28 61**  
**Telefax 040 / 81 99 28 62**  
**E-Mail [info@immobilienhafen.com](mailto:info@immobilienhafen.com)**

Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns\*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren/die Erbringung der folgenden Dienstleistung\*)

---

Ware / Dienstleistung

---

Bestellt am/erhalten am\*)

---

Name des/der Verbraucher(s)

---

Anschrift des/der Verbraucher(s)

---

Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

---

Datum