



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SLe-72013

*Einziehen, abgrenzen, wohlfühlen – Bungalow mit Charakter*

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**599.000,00 €**  
**3,57% inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1994</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Tiefgarage</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>26.01.2028</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>234,7 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>G</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>26.01.2018</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## Lage

*Die Immobilie in der Bellerbek 10, 22559 Hamburg, bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nächste Bushaltestelle, Adebarweg, ist nur ca. 240 Meter entfernt, und die Bahnstation Rissen erreichen Sie in ca. 745 Metern. Dies ermöglicht eine bequeme und schnelle Verbindung in die Innenstadt und die umliegenden Stadtteile.*

*Für den täglichen Bedarf sind mehrere Supermärkte in unmittelbarer Nähe verfügbar. Der nächste Penny-Markt ist ca. 495 Meter entfernt, während der EDEKA Schlemmer Markt Struve in ca. 570 Metern zu erreichen ist. Diese Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten sorgt für einen komfortablen Alltag.*

*Erholung und Freizeitgestaltung kommen ebenfalls nicht zu kurz. Der nahegelegene Park ist nur ca. 560 Meter entfernt und bietet eine grüne Oase für Spaziergänge und Entspannung. Für kulturelle Abwechslung sorgt das Kleines Waldforum, das ca. 1870 Meter entfernt liegt und eine Vielzahl von Veranstaltungen bietet.*

*Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen von Vorteil. Eine Schule befindet sich in ca. 415 Metern Entfernung, was den Schulweg angenehm kurz gestaltet. Zudem sind mehrere Kindergärten in der Umgebung vorhanden, wie der Kindergarten Zaubermäuse in ca. 515 Metern Entfernung.*

*Die Anbindung an die Autobahn ist ebenfalls günstig, sodass Sie schnell und unkompliziert zu weiter entfernten Zielen gelangen können. Der Flughafen Hamburg ist in ca. 25 Kilometern erreichbar, was die Lage auch für Vielreisende attraktiv macht.*

*Diese Immobilie bietet somit eine ideale Kombination aus guter Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangeboten und Bildungseinrichtungen, die den Wohnkomfort erheblich steigern.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Objektbeschreibung**

**Objektbeschreibung – Stilvoll wohnen im Bungalowstil in bester Lage von Rissen**

**Diese charmante Doppelhaushälfte im Bungalowstil vereint zeitlose Eleganz mit der behaglichen Wohnqualität eines eingeschossigen Hauses in einer absoluten Top-Lage im beschaulichen Stadtteil Rissen.**

**Schon beim Betreten empfängt Sie eine ruhige, harmonische Atmosphäre, die den Charakter des Hauses unterstreicht. Der gepflegte Garten, die ebenerdige Bauweise und die stilvolle Architektur fügen sich perfekt in die grüne Umgebung ein und bieten Ihnen ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen.**

**Im Inneren entfaltet sich ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, dessen warmer Echtholzfußboden und der knisternde offene Kamin eine einladende Wohlfühlatmosphäre schaffen. Von hier aus hat man einen direkten Zugang auf die sonnenverwöhnte Terrasse mit schützender Markise und das geheimnisvolle Atrium, das Licht und Natur ins Haus holt. Sowohl die Terrasse als auch das Atrium bieten einen uneinsichtigen privaten Rückzugsraum, in dem Sie ungestört entspannen und die Ruhe genießen können.**

**Die Küche verbindet Funktionalität mit nostalgischem Charme, während das helle Badezimmer mit Vollbad Ruhe und Entspannung verspricht. Das behagliche und ruhig gelegene Schlafzimmer lädt zum Träumen ein, und ein kleines, vielseitiges Zimmer mit direktem Zugang zum Atrium bietet Raum für kreative Ideen oder stille Rückzugsorte. Abgerundet wird das Raumensemble durch ein separates Gäste-WC im stilvollen Retrochic und praktisch zugleich.**

**Über eine einladende Galerie im Flur führt eine offene Holzterrasse in den gefliesten Kellerbereich. Hier erwartet Sie ein großer Raum mit geräumigen Einbauschränken, einer Bar sowie einer abgeteilten, praktischen Büro- und Wohnfläche. Ein separater Raum vereint geschickt die Gasttherme, Heizungsanlage und Waschküche – eine praktische Einheit für Technik und Alltag, die im Hintergrund für reibungslosen Komfort sorgt.**

**Abgerundet wird dieses besondere Zuhause durch zwei Tiefgaragenstellplätze, diese sind im Kaufpreis nicht enthalten und werden pro Stellplatz mit 30.000,00 € gesondert berechnet. So parken Sie stets bequem und geschützt – ein praktisches Plus, das den Wohnkomfort in dieser Immobilie perfekt ergänzt.**

**Ein Haus mit viel Charme und einer warmen, einladenden Atmosphäre, das Sie auf Anhieb begeistern wird.**

## **Ausstattung**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

### ***Ein Zuhause mit Charakter und Charme: Wohnen im Bungalowstil***

***Diese gepflegte Doppelhaushälfte mit Flachdach überzeugt durch ihren klaren Bungalowstil, praktische Raumaufteilung und besonderen Details. Der Eingangsbereich empfängt mit einer massiven Holztür und einem Flur mit Galerie und offener Holzhandlaufftreppe in den Keller. Hinter der einladenden Holzeingangstür und den warmen Holzfensterrahmen öffnet sich ein Zuhause, das Geschichten erzählt.***

***Der weitläufige Wohn- und Essbereich lädt mit seinem offenen Kamin zu behaglichen Stunden ein und öffnet sich zur geschützten Terrasse mit Markise – ein idealer Ort für entspannte Stunden im Freien, bei jedem Wetter. Ein echter Holzboden verleiht dem Raum eine warme, einladende Atmosphäre und unterstreicht den natürlichen Charme des Hauses.***

***Ein besonderes Highlight dieses Hauses ist das liebevoll gestaltete Atrium – ein grüner, geschützter Innenhof, der sowohl vom Wohn-Essbereich als auch von einem angrenzenden kleinen Zimmer aus zugänglich ist. Hier entsteht ein Ort der Ruhe und Entschleunigung, ideal für eine Tasse Kaffee am Morgen oder entspannte Stunden im Freien, mitten im Haus. Die großen Fensterelemente, die 2011 erneuert wurden, holen das Licht und die Natur direkt in die Wohnräume und schaffen eine helle, offene Atmosphäre.***

***Das ruhig gelegene, harmonisch geschnittene Schlafzimmer lädt als persönlicher Rückzugsort zu erholsamen Nächten und entspannten Momenten ein – ein Ort, an dem der Alltag zur Ruhe kommt und neue Energie wächst.***

***Ein kleines, charmantes Zimmer mit direktem Zugang zum idyllischen Atrium eröffnet vielfältige Möglichkeiten – ob als stiller Arbeitsplatz, gemütliche Lesecke oder inspirierender Rückzugsort zum Träumen. Mit seinem besonderen Charakter eignet es sich ebenso gut als liebevoll eingerichtetes Gästezimmer.***

***Die funktionale Küche zeigt sich mit Patina und Charakter – bereit für kreative Modernisierungsideen. Das Badezimmer mit Vollbad zeigt sich in frischem, freundlichem Ton – helle Fliesen verleihen ihm eine einladende Leichtigkeit, die belebt und zugleich entspannt.***

***Das Gäste-WC überrascht im authentischen Retrostil – ein kleines Raumwunder mit nostalgischem Flair. Mit liebevoll erhaltenen Elementen und charakteristischen Formen versprüht es den Charme vergangener Jahrzehnte und wird so zu einem stilvollen Blickfang mit besonderem Charakter.***

***Im Flur führt eine offene Holzhandlaufftreppe mit Galeriecharakter in den vielseitig nutzbaren Keller hinab. Dort eröffnen zwei Räume ein breites Spektrum an Möglichkeiten: Ein großzügiger Bereich mit maßgefertigtem Einbauschrank, gemütlicher Bar und einer ruhig gelegenen abgetrennten Büroecke lädt zum Arbeiten oder Verweilen ein. Ein weiterer Raum vereint Technik und Funktion***

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

***auf clevere Weise – mit Gasterme und Waschbereich bietet er als durchdachtes Versorgungszentrum des Hauses nicht nur praktische Abläufe, sondern auch Raum für individuelle Ideen und Organisation.***

***Der kleine, liebevoll angelegte Garten mit gemütlicher Gartenhütte lädt zum Verweilen ein – ein grünes Refugium, das Platz für duftende Kräuter, blühende Lieblingpflanzen und entspannte Sommerstunden unter freiem Himmel bietet.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

*Um Ihnen eine realistische Vorstellung der Raumgestaltung zu ermöglichen, wurden die Wohnräume dieses Objektes teilweise mithilfe modernster KI-Technologie virtuell möbliert. Diese visualisierten Einrichtungsvorschläge zeigen, wie sich die großzügigen Wohnbereiche optimal nutzen lassen und bieten Inspiration für Ihre persönliche Gestaltung.*

*Sofern Sie auf eine gute Lage und ein attraktives Umfeld Wert legen, ist dies das ideale Angebot für Sie.*

*Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.*

*Die Objektbeschreibung wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir jedoch keine Gewähr.*

*Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten? Rufen Sie uns gerne an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00 h persönlich zur Seite.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)