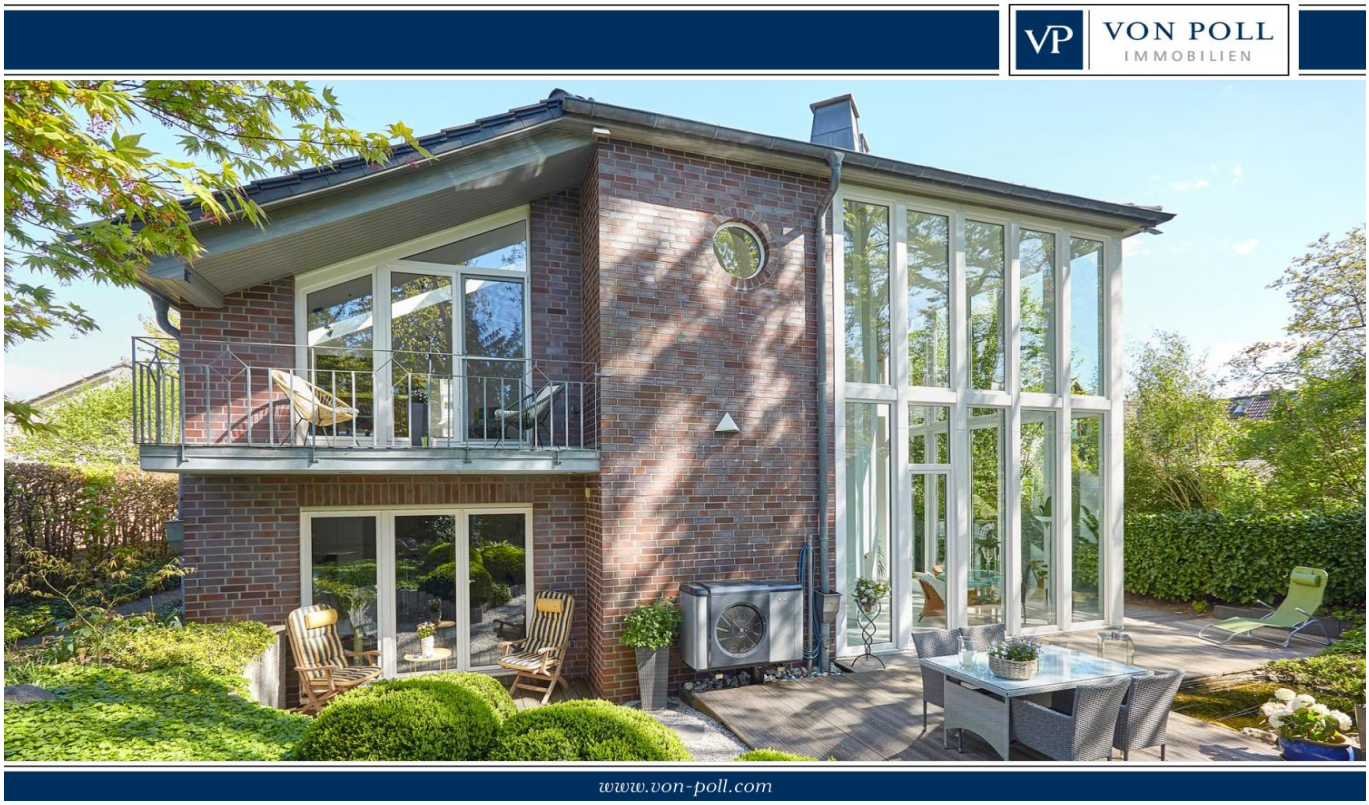
Hamburg – Rissen

Exklusives Architektenhaus: Design, Komfort und Privatsphäre auf höchstem Niveau

Property ID: 25132013



PURCHASE PRICE: 1.500.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 222 m^2 • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 912 m^2

Property ID: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen

At a glance

Property ID	25132013
Living Space	ca. 222 m²
Rooms	5
Bathrooms	1
Year of construction	1994
Type of parking	1 x Car port, 1 x Garage

Purchase Price	1.500.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 80 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Air-to-water heat pump
Energy certificate valid until	02.07.2034
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	43.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	A
Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen

The property

Property ID: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen

The property

Property ID: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen

The property

Property ID: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen

The property

Property ID: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen

The property

Property ID: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen

A first impression

In einer der gefragtesten Wohnlagen Hamburgs präsentiert sich dieses außergewöhnliche Architektenhaus aus dem Jahr 1995 als wahres Unikat. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 912?m² vereinen sich stilvolle Architektur, durchdachte Raumkonzepte und moderne Technik zu einem Wohnambiente der Extraklasse.

Bereits beim Betreten des Grundstücks offenbart sich die besondere Liebe zum Detail und das harmonische Zusammenspiel von Haus und Garten. Die ansprechende Rotklinkerfassade verleiht dem Gebäude eine zeitlose Eleganz, die sich harmonisch in das grüne Umfeld einfügt.

Das Haus beeindruckt durch seine Großzügigkeit und Helligkeit. Großflächige, bodentiefe Fenster, intelligent platzierte Dachflächenfenster sowie ein lichtdurchfluteter Wintergarten mit Atrium-Charakter und Kamin schaffen ein außergewöhnlich offenes und einladendes Wohngefühl – zu jeder Jahreszeit.

Die Wohnfläche verteilt sich auf mehrere versetzte Ebenen im Split-Level-Stil und umfasst vier großzügige, flexibel nutzbare Zimmer – ideal für Familien, Homeoffice oder individuelle Rückzugsräume. Hochwertige Materialien, eine exklusive bulthaup-Einbauküche mit Geräten von Gaggenau, eine zentrale Staubsaugeranlage sowie zahlreiche durchdachte Details unterstreichen den hohen Anspruch an Komfort und Qualität.

Ein besonderes Highlight ist der hauseigene Wellnessbereich mit Pool und Sauna, der für ein tägliches Urlaubsgefühl im eigenen Zuhause sorgt. Smarthome-Technologie sowie eine moderne Alarmanlage bieten höchsten Komfort und Sicherheit.

Der liebevoll angelegte Garten mit üppigem Grün, idyllischem Teich und großer Terrasse lädt zum Verweilen ein und bietet absolute Privatsphäre. Drei zusätzliche Balkone eröffnen zu jeder Tageszeit neue Perspektiven und machen das Naturerlebnis im eigenen Garten perfekt.

Zahlreiche maßgefertigte Einbauschränke schaffen stilvollen Stauraum im gesamten Haus. Eine Garage sowie ein Carport runden dieses außergewöhnliche Angebot ab und bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge.

Property ID: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen

Details of amenities

* Energieeffizienzklasse A
* Kamin
* Fußbodenheizung
* Wellnessbereich mit Sauna und Pool möglich
* Zentrale Staubsaugeranlage
* Smart-Home
* Masterbedroom mit Bad en Suite und Ankleideraum
* Alarmanlage mit Aufschaltung
* Carport & Garage

Property ID: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen

All about the location

Rissen gehört besonders bei Familien zu den beliebten Wohngegenden der Hamburger Elbvororte und wird geprägt durch großzügige Grundstücke mit individueller Bebauung und altem Baumbestand.

Dieser Stadtteil ist im Norden umgeben vom Walderholungsgebiet Klövensteen, weiter südlich können Sie sich im Wittenbergener Naturschutzgebiet mit Wald und Heide erholen und ganz im Süden grenzt er direkt an die Elbe mit dem wunderschönen Wittenbergener Elbstrand.

Das Rissener Zentrum bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Kindergärten sowie sämtliche Grund- und weiterführende Schulen, wie z.B. das Gymnasium Rissen, befinden sich in nächster Umgebung.

Die S-Bahn-Station „Rissen“ erreichen Sie zu Fuß in ca. 15 min. und gewährleistet eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Hamburger Innenstadt ist in ca. 30 Minuten und der Flughafen in ca. 45 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Property ID: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.7.2034.
Endenergiebedarf beträgt 43.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

Property ID: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com