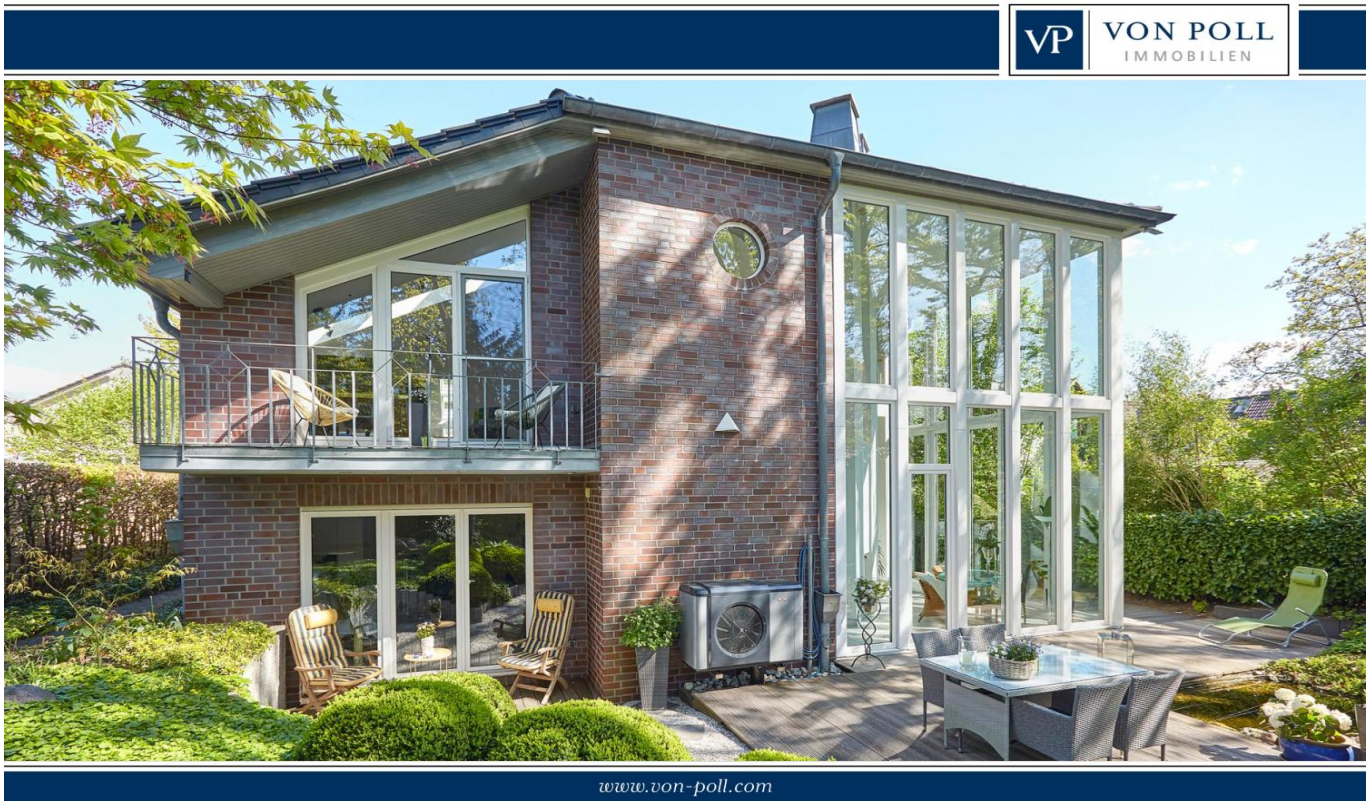
Hamburg – Rissen

Exklusives Architektenhaus: Design, Komfort und Privatsphäre auf höchstem Niveau

Número de propiedad: 25132013



PRECIO DE COMPRA: 1.500.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 222 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 912 m²

Número de propiedad: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen

De un vistazo

Número de propiedad	25132013
Superficie habitable	ca. 222 m²
Habitaciones	5
Baños	1
Año de construcción	1994
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Garaje

Precio de compra	1.500.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2020
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 80 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua
Certificado energético válido hasta	02.07.2034
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	43.30 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A
Año de construcción según el certificado energético	1994

Número de propiedad: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen

La propiedad

Número de propiedad: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen

La propiedad

Número de propiedad: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen

La propiedad

Número de propiedad: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen

La propiedad

Número de propiedad: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen

La propiedad

Número de propiedad: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen

Detalles de los servicios

* 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

Número de propiedad: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com