

Hamburg – Rissen

Exklusives Architektenhaus: Design, Komfort und Privatsphäre auf höchstem Niveau

VP azonosító: 25132013



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.500.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 222 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 912 m²

VP azonosító: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen

Áttekintés

VP azonosító	25132013
Hasznos lakótér	ca. 222 m²
Szobák	5
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1994
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Beálló, 1 x Garázs

Vételár	1.500.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2020
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 80 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	02.07.2034
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	43.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1994

VP azonosító: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen

Az ingatlan



VP azonosító: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen

Az ingatlan



VP azonosító: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen

Az ingatlan



VP azonosító: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen

Az ingatlan



VP azonosító: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen

Az ingatlan



VP azonosító: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen

Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen

Részletes felszereltség

- * 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

VP azonosító: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen

További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

Blankeneser Bahnhofstraße 50, 22587 Hamburg

Tel.: +49 40 - 41 35 86 59 0

E-Mail: hamburg.elbvororte@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com