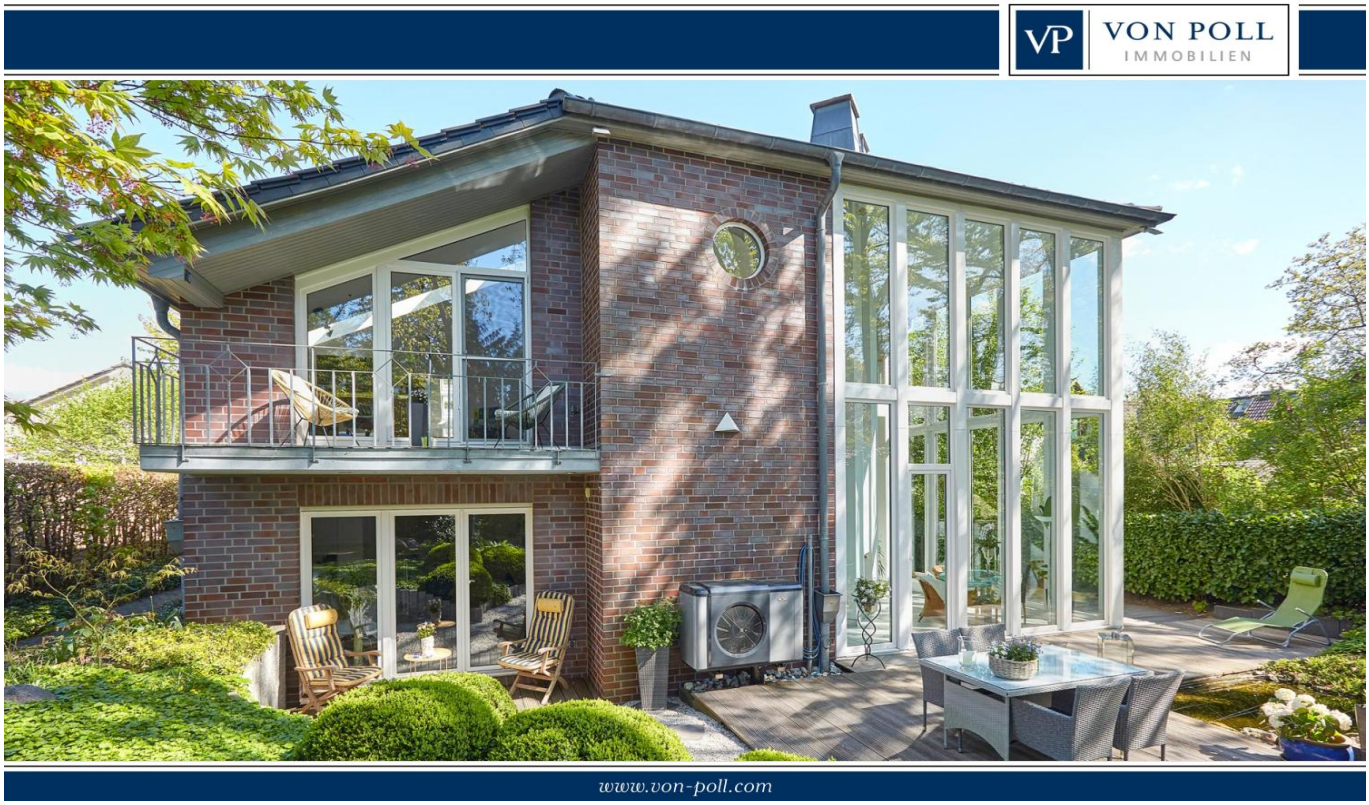
Hamburg – Rissen

# Exklusives Architektenhaus: Design, Komfort und Privatsphäre auf höchstem Niveau

***CODICE OGGETTO: 25132013***




**PREZZO D'ACQUISTO: 1.500.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 222 m$^2$ • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 912 m$^2$**

**CODICE OGGETTO: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 25132013 |
| Superficie netta | ca. 222 m² |
| Vani | 5 |
| Bagni | 1 |
| Anno di costruzione | 1994 |
| Garage/Posto auto | 1 x Carport, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 1.500.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2020 |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 80 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone |

**CODICE OGGETTO: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | a pavimento |
| Riscaldamento | Pompa di calore idraulica/pneumatica |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 02.07.2034 |
| Fonte di alimentazione | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico | 43.30 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | A |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1994 |

**CODICE OGGETTO: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen**

# Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen**

# Dettagli dei servizi

* 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

**CODICE OGGETTO: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen**

# Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen**

# Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25132013 - 22559 Hamburg – Rissen**

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com