

Hamburg / Rissen – Rissen

Energieeffizientes Neubauhaus: Ihr schlüsselfertiges Zuhause ohne Käuferprovision

Número da propriedade: 25140214



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 1.964.000 EUR • ÁREA: ca. 250 m² • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 824 m²

Número da propriedade: 25140214 - 22559 Hamburg / Rissen – Rissen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25140214 - 22559 Hamburg / Rissen – Rissen

Numa vista geral

Número da propriedade	25140214
Área	ca. 250 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	8
Quartos	6
Casas de banho	2

Preço de compra	1.964.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 25140214 - 22559 Hamburg / Rissen – Rissen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Aquecimento	Bomba de calor ar-água
Certificado energético	N/A

Número da propriedade: 25140214 - 22559 Hamburg / Rissen – Rissen

O imóvel



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número da propriedade: 25140214 - 22559 Hamburg / Rissen – Rissen

O imóvel



VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,
wenn es um die Vermittlung
Ihrer Immobilie geht.

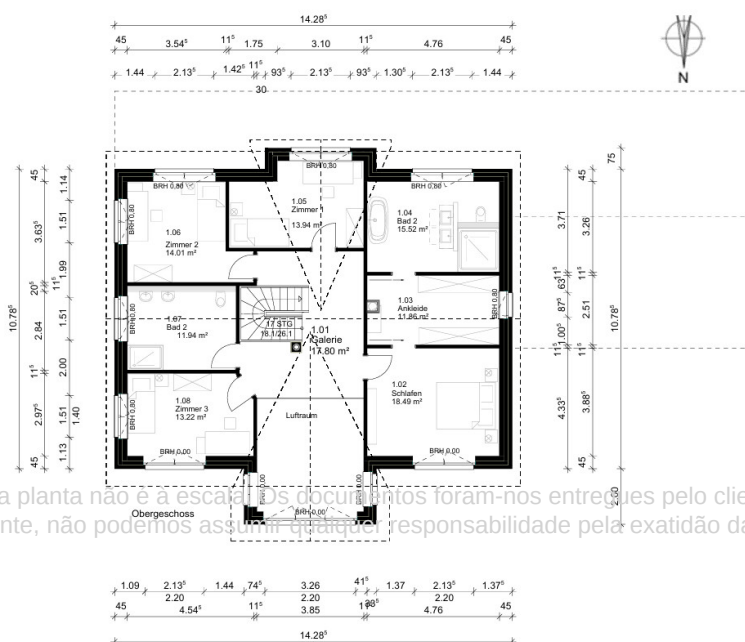
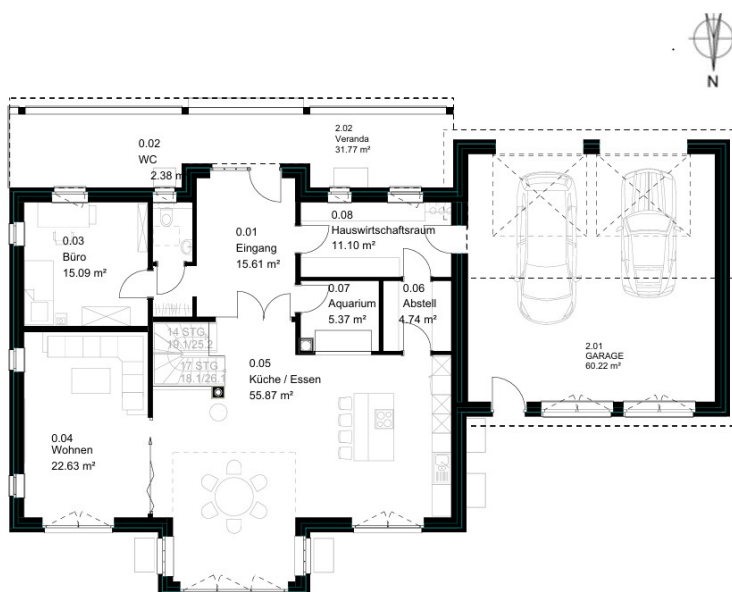
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: +49 (0)40 - 80 00 85 16 0

www.von-poll.com

Número da propriedade: 25140214 - 22559 Hamburg / Rissen – Rissen

Plantas dos pisos



Esta planta não é a escada. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25140214 - 22559 Hamburg / Rissen – Rissen

Uma primeira impressão

Das exklusive Einfamilienhaus ist geplant mit einer Größe von ca. 250 m² Wohnfläche auf einem ca. 824 m² großen Grundstück mit Südausrichtung und hat direkten zum Naturschutzgebiet Wittenberger Heide. Von hier aus ist man zu Fuß in wenigen Minuten am Elbstrand Wittenbergen. Mit diesem Objekt findet eine Familie oder alle jene, die großzügigen Wohnraum zu schätzen und direkt in der gesunden Natur leben wollen, ausreichend Platz. Das Haus wird in massiver Bauweise mit Kalksandstein gebaut. Es wird höchsten ökologischen Ansprüchen genügen und dem Standard eines Energieeffizienzhauses 40 nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) erfüllen. Die Fassade wird mit einem Verblendstein mit Kerndämmung vermauert. Kunststofffenster mit innenliegenden Sprossen und Aufsatzrollläden bieten zusätzlichen Komfort und Schutz vor Witterungseinflüssen. Im Erdgeschoss ist ein großzügiger Wohn-Essbereich mit viel Raum für eine moderne, offene Küche sowie zwei weitere Zimmer, ein Hauswirtschaftsraum, ein Abstellraum sowie ein Gäste-WC geplant. Im Obergeschoss sind 4 Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer sowie zwei Badezimmer vorgesehen. Die Bäder werden mit modernen Fliesen und hochwertiger Sanitärausstattung geliefert. Die Südausrichtung des Hauses sorgt für helle und lichtdurchflutete Räume, die den gesamten Tag über von natürlichem Licht profitieren. Die Immobilie wird beheizt wird durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, die in Kombination mit der Fußbodenheizung in allen Räumen für eine behagliche und effiziente Wärmeverteilung sorgt. Eine moderne und hocheffiziente zentrale Lüftungsanlage gewährleistet eine Wärmerückgewinnung von 90 %. Zwei Außenstellplätze auf dem Grundstück sind möglich (Garage gegen Aufpreis). Das Haus wird schlüsselfertig angeboten, wobei verschiedene bezugsfertige Varianten gegen Aufpreis erhältlich sind. In der jetzigen Phase sind Änderungen möglich. Gerne informieren wir Sie darüber. Die dargestellte Visualisierung enthält Bauteile mit Mehrkosten, die gerne bei Wunsch und Bedarf zusätzlich angeboten werden können wie auch alle weiteren bezugsfertigen Arbeiten nach individueller Bemusterung und Auswahl des Käufers.

Número da propriedade: 25140214 - 22559 Hamburg / Rissen – Rissen

Detalhes do equipamento

- Neubau
- Energieeffizienzhaus 40 nach GEG
- Massive Bauweise Kalksandstein
- Fassade Verblendstein
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung in allen Räumen
- Moderne Lüftungsanlage mit 90 % Wärmerückgewinnung
- Kunststofffenster und Aufsatzrollläden

- Hocheffiziente zentrale Lüftungsanlage mit einer Wärmerückgewinnung von 90%
- hochwertige Sanitärausstattung in Bad und Gäste-WC
- offener, großzügiger Wohn- und Essbereich mit Platz für offene Küche
- Südausrichtung
- Außenstellplatz auf dem Grundstück
- Version schlüsselfertig oder verschiedene bezugsfertige Varianten gegen Aufpreis
- keine Provision für den Käufer

Número da propriedade: 25140214 - 22559 Hamburg / Rissen – Rissen

Tudo sobre a localização

Rissen liegt im Westen Hamburgs direkt an der Grenze zu Schleswig-Holstein im Bezirk Altona und gehört zu den Elbvororten. Angrenzende Hamburger Stadtteile sind Hamburg-Sülldorf im Osten und Hamburg-Blankenese im Südosten. Südlich von Rissen liegt die Unterelbe. Auf der Elbinsel Neßsand verläuft die Landesgrenze zu Niedersachsen und im weiteren Verlauf die Landesgrenze zu Schleswig-Holstein. Charakteristisch für Rissen ist heute eine überwiegend offene Einfamilienhausbebauung auf zum Teil sehr großen, parkähnlichen Grundstücken in grüner Umgebung. Das hier angebotene Grundstück liegt direkt am Naturschutzgebiet Wittenberger Heide. Freizeit- und vielfältige Sportmöglichkeiten bietet der Rissener Sportverein von 1949 e. V. (RSV). Hier werden u. a. Fußball, Leichtathletik, Tennis und Hockey angeboten. Der renommierte Golfplatz des Hamburger Golf-Club e. V. befindet sich ebenfalls in Rissen. Die Infrastruktur und die medizinische Versorgung sind gut, das Asklepios Westklinikum Hamburg bietet Abteilungen für Chirurgie, Innere Medizin, Psychiatrie und Psychotherapie. Rissen ist gut aufgestellt mit dem Gymnasium Rissen und der Stadtteilschule Rissen auf einem gemeinsamen Campus (Voßhagen) sowie den Grundschulen Iserbarg und Marschweg. Die Verkehrsanbindung erfolgt mit dem Auto über die Bundesstraße 431, mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist Rissen an die S-Bahn-Linie 1 von Wedel über Blankenese in die Innenstadt angebunden.

Número da propriedade: 25140214 - 22559 Hamburg / Rissen – Rissen

Outras informações

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 da propriedade: 25140214 - 22559 Hamburg / Rissen – Rissen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Olaf Parchmann

Oldesloer Straße 35 Hamburgo - Schnelsen/Niendorf

E-Mail: hamburg.schnelsen.niendorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com