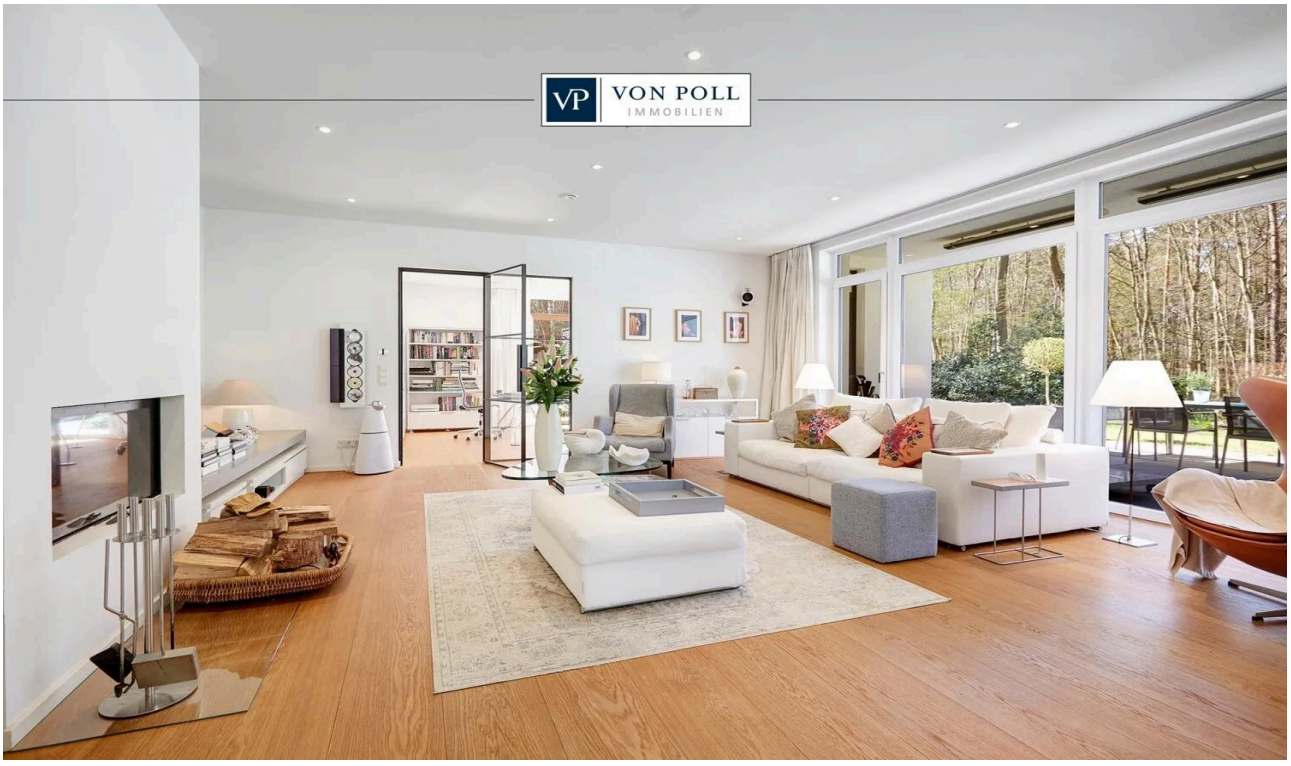
Hamburg – Rissen

Luxus trifft Natur: ein Architektenhaus der Extraklasse

Objektnummer: 26132013



KAUFPREIS: 2.750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 293 m^2 • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 4187 m^2

Objektnummer: 26132013 - 22559 Hamburg – Rissen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26132013 - 22559 Hamburg – Rissen

Auf einen Blick

Objektnummer	26132013
Wohnfläche	ca. 293 m²
Zimmer	9
Badezimmer	6
Baujahr	2012

Kaufpreis	2.750.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 136 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26132013 - 22559 Hamburg – Rissen

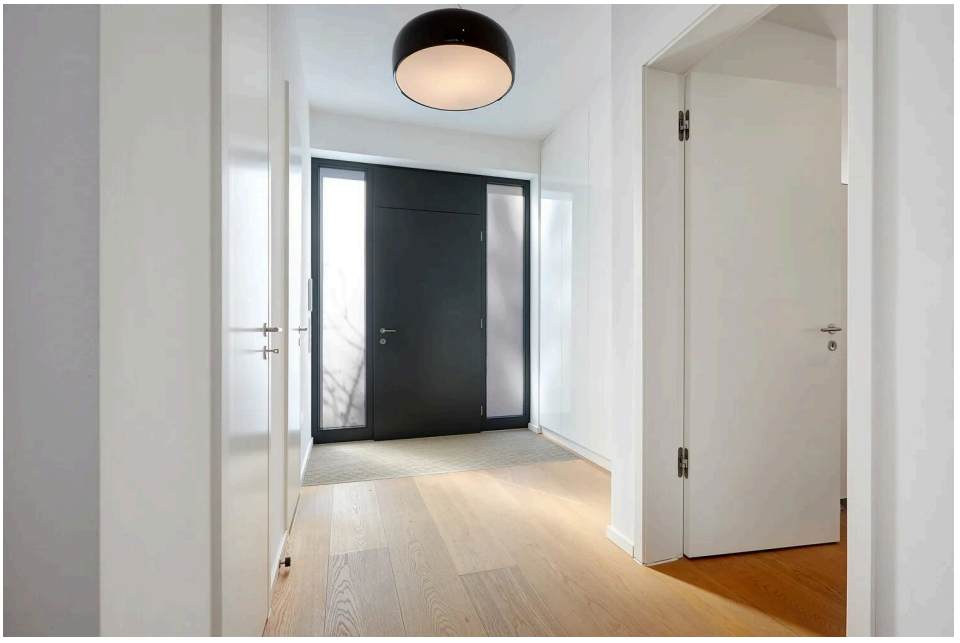
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	33 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.09.2034	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 26132013 - 22559 Hamburg – Rissen

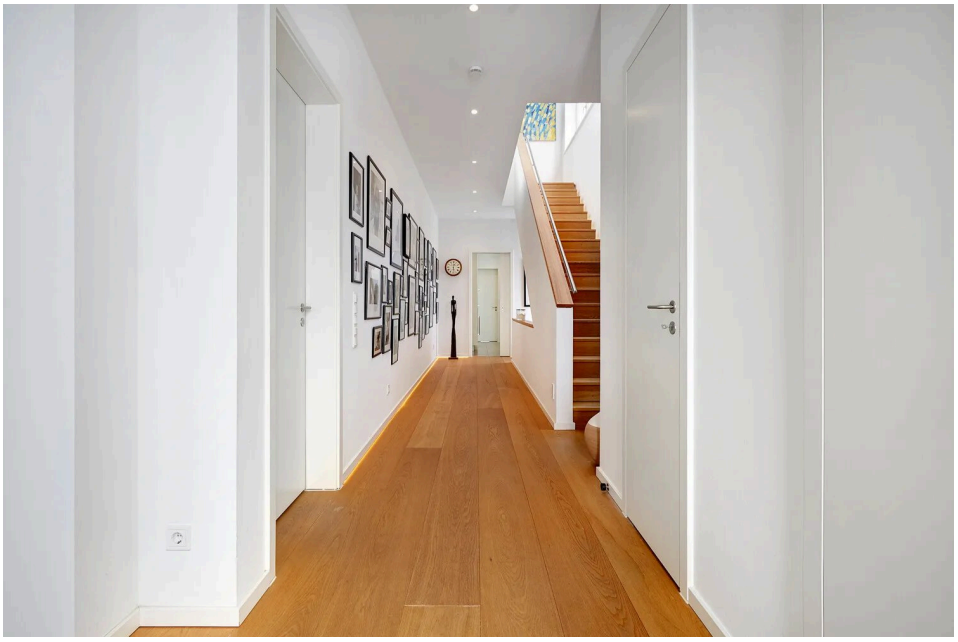
Die Immobilie





Objektnummer: 26132013 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26132013 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26132013 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26132013 - 22559 Hamburg – Rissen

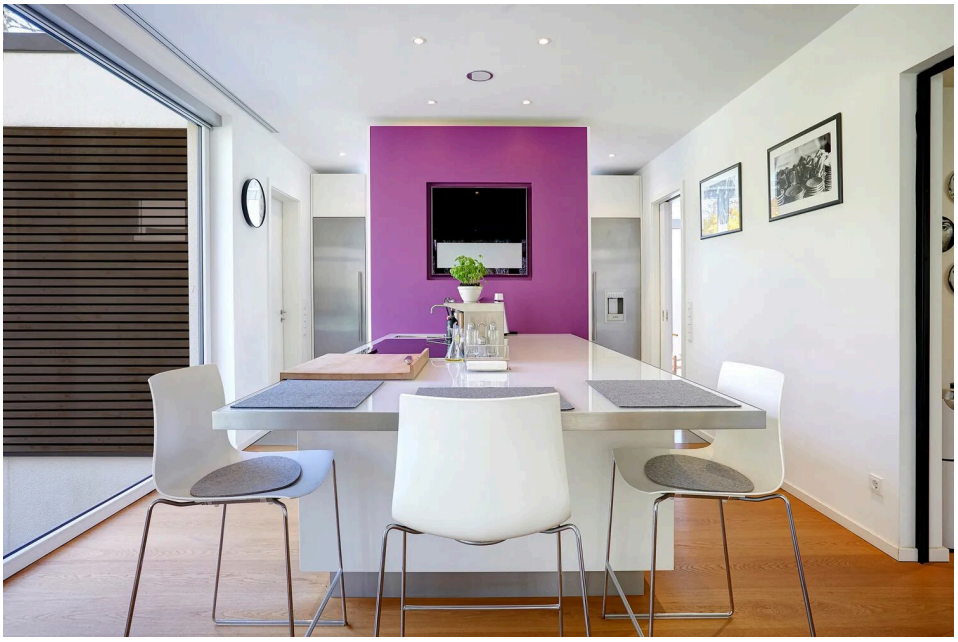
Die Immobilie





Objektnummer: 26132013 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26132013 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie

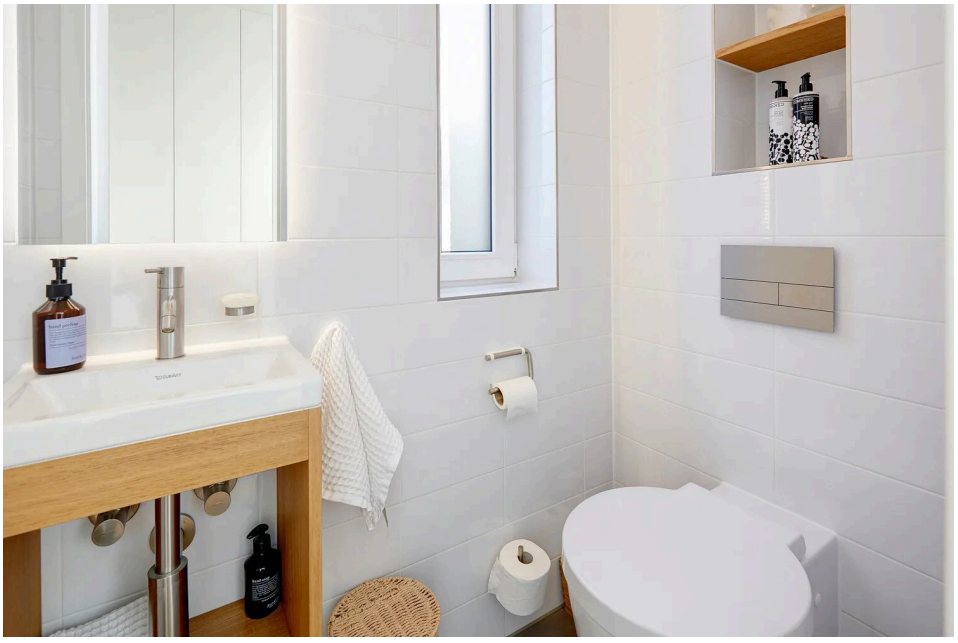




Objektnummer: 26132013 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26132013 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26132013 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26132013 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26132013 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26132013 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26132013 - 22559 Hamburg – Rissen

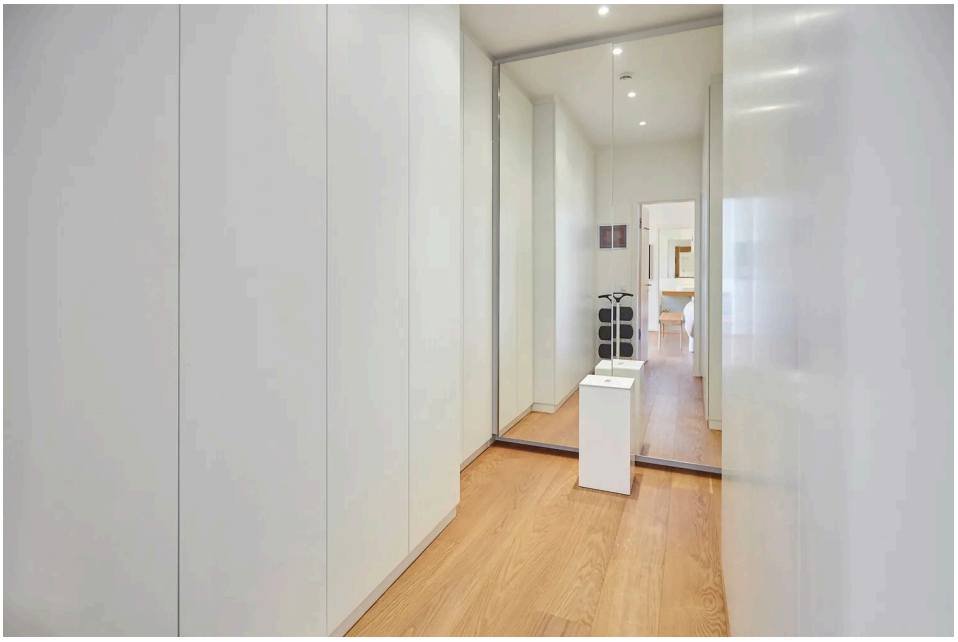
Die Immobilie

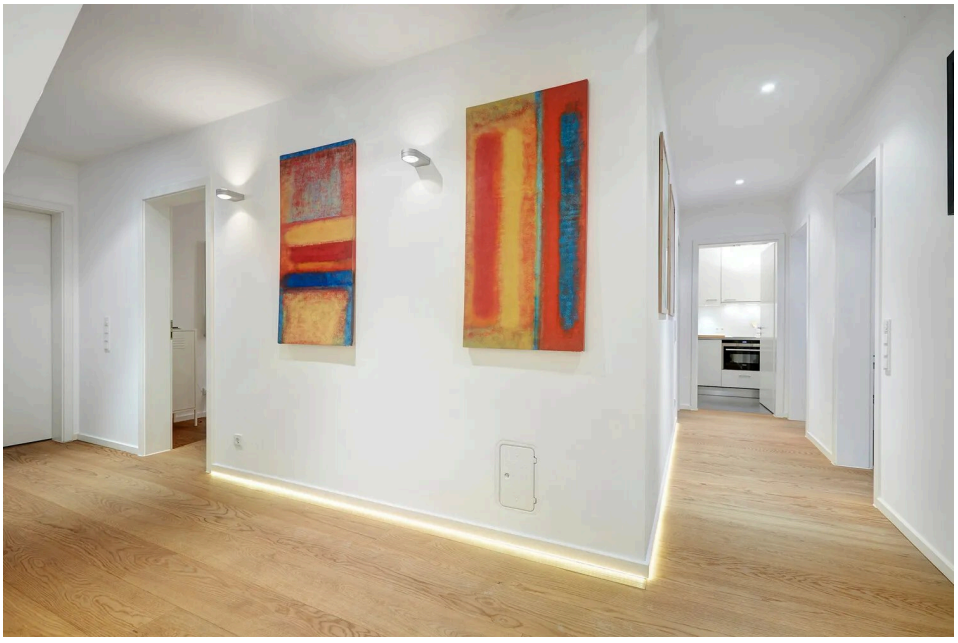




Objektnummer: 26132013 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26132013 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26132013 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26132013 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie



Objektnummer: 26132013 - 22559 Hamburg – Rissen

Ein erster Eindruck

Diese Architektenvilla der Extraklasse vereint alles, was es braucht, um von einem perfekten Zuhause zu sprechen. In einer greifbaren Symbiose verbindet sie luxuriöses Wohnen auf höchstem Niveau mit einem Leben im Einklang mit der Natur.

Das rund 293 m² große Haus wurde 2012 auf einem ca. 4.187 großen Grundstück mit eigenem Waldanteil errichtet. Ganz im Sinne des Hamburger Understatements präsentiert es sich nicht als prunkvoller Palast, sondern als Hommage an den skandinavischen Hygge-Lebensstil – kombiniert mit allen Annehmlichkeiten moderner Architektur.

Sie betreten das Grundstück entweder über das Gartentor oder durch die geräumige Doppelgarage. Vor dem Haus begrüßt Sie ein prachtvoller Magnolienbaum, der sofort eine einladende Atmosphäre schafft und Lust macht, näherzutreten.

Im Inneren empfängt Sie ein großzügiger Flur, der fließend in die Halle übergeht. In den integrierten Einbauschränken finden Jacken und Accessoires mühelos Platz. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum, der ebenfalls als Garderobe genutzt werden kann.

Vom Flur aus gelangen Sie in den ersten von drei zentralen Wohnbereichen: ein Musikzimmer, ein Wohnzimmer sowie ein großzügiger Ess- und Küchenbereich. Im lichtdurchfluteten Musikzimmer sorgen bodentiefe Fenster für eine helle, freundliche Atmosphäre. Der umliegende Wald eröffnet dabei einen beeindruckenden Blick ins Grüne und schafft eine besondere Verbindung zur Natur.

Das angrenzende Wohnzimmer besticht neben seiner beeindruckenden Größe durch einen zentralen Kamin, der als stilvolles Highlight fungiert. Direkt angeschlossen befindet sich der überdachte Terrassenbereich. Dieser ist nicht nur vor Regen geschützt, sondern auch mit Heizstrahlern ausgestattet – ideal, um selbst bei typisch norddeutschem Wetter draußen zu verweilen. Der gesamte Wohnbereich ist wie alle Räume des Hauses mit einem hochwertigen Bang & Olufsen System ausgestattet, das sowohl Audio- als auch TV-Technik integriert und das Haus in ein echtes Klangerlebnis verwandelt.

Der dritte Wohnbereich umfasst die hochwertig ausgestattete Küche mit integriertem Esszimmer. Die Küche ist funktional in zwei Bereiche unterteilt: Am großzügigen Tresen befindet sich der Kochbereich mit Teppanyaki-Zone. Dahinter, dezent abgetrennt, liegt der Vorbereitungsbereich mit weiteren Einbaugeräten – allesamt aus der Premiumlinie von Siemens.

Von hier aus gelangen Sie entweder zurück in die Halle oder in den separaten Garteneingang. Dieser bietet neben einer zusätzlichen Garderobe auch ein weiteres Gäste-WC.

Über die mit Eichenholz verkleidete Treppe erreichen Sie das Obergeschoss. Hier erwarten Sie ein Zimmer mit Bad en Suite, ein weiteres Zimmer mit separatem Wannenbad sowie der großzügige Masterbereich mit eigenem Bad und Ankleide. Alle Räume bieten Ihnen einen herrlichen Blick ins Grüne.

Ein besonderes Highlight ist die rund 50 m² große Dachterrasse, die zusätzlichen Raum für Entspannung und Privatsphäre bietet.

Das Untergeschoss überzeugt mit zahlreichen weiteren Besonderheiten: Neben einem eigenen Fitnessraum stehen zwei zusätzliche Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Gästezimmer oder Büro nutzen lassen. Darüber hinaus befinden sich hier eine weitere Küche, ein Hauswirtschaftsraum mit Waschküche, ein separater Netzwerkraum sowie ein Weinkeller mit natürlicher Belüftung, der optimale Bedingungen zur Lagerung Ihrer edlen Tropfen bietet.

Die Energieeffizienzklasse liegt bei einer hervorragenden "A", diesbezüglich benötigt diese wunderschöne Villa keinerlei Verbesserung.

Haben wir Sie neugierig gemacht? Dann freuen wir uns auf Ihren Besichtigungswunsch!

Objektnummer: 26132013 - 22559 Hamburg – Rissen

Ausstattung und Details

- Niedrigenergiehaus: Effiezienzklasse A
- Zentrale Be/- und Entlüftungsanlage
- Telenot-Alarmanlage mit Gebäudehüllenüberwachung und Panikknopf im Masterbedroom
- Zentrale Staubsaugeranlage
- Sekundärzirkulationssystem für sofort verfügbares Warmwasser
- Cat7-Verkabelung in allen Räume inkl. Netzwerkschrank & Netgear-Switching
- Bang & Olufsen Home Entertainment im gesamten Haus
- Weinkeller mit natürlicher Belüftung
- Zweitküche im Untergeschoss (Butler's Pantry)
- Kunstvolle Wasserinstallation im Garten
- Smart-Home-/Lichtsteuerungssystem von Eltako

Objektnummer: 26132013 - 22559 Hamburg – Rissen

Alles zum Standort

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, Cafés, Restaurants wie auch verschiedenste Arztpraxen.

Kindergärten sowie sämtliche Grund- und weiterführende Schulen, wie z.B. das Gymnasium Rissen, befinden sich in nächster Umgebung.

Die Bushaltestelle „Hexentwiete“ erreichen Sie in 4 Minuten zu Fuß. Die S-Bahn-Station „Rissen“ 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.

Objektnummer: 26132013 - 22559 Hamburg – Rissen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26132013 - 22559 Hamburg – Rissen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Lundt

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com