

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hamburg

### Herrschaftliches Anwesen auf Parkgrundstück nahe Klövensteen



Objekt-Nr. OM-428650

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.350.000 €**

22559 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.170,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	210,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Villa in Top-Lage von Rissen, unweit des beliebten Klövensteen-Parks heißt Sie als neue Bewohner nach kürzlich erfolgter Renovierung willkommen!

Herzstück Ihres neuen Zuhauses ist der großzügige Wohn-Essbereich mit riesiger Fensterfront zur Terrasse und dem umlaufenden Garten. Ein Kamin sorgt an kalten Tagen für wohlige Wärme. Neben der geräumigen Küche befinden sich auch ein modernes Bad, sowie ein Arbeits- und Gästezimmer auf diesem Stockwerk.

Im Obergeschoss finden Sie 3 geräumige Schlafzimmer, teilweise mit Balkon, sowie ein Vollbad.

Der Vollkeller bietet ausreichend Platz zum Einlagern Ihrer Schätze.

Vor dem Haus finden in der Garage und der Auffahrt bis zu 4 Autos Platz.

## Ausstattung

+++ Erstbezug nach geschmackvoller Vollrenovierung

+++ Repräsentatives, parkähnliches Grundstück in zweiter Reihe

+++ Energieeffizientes Heizen durch Wärmepumpe

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Keller, Duschbad, Kamin

## Lage

Dieses Schmuckstück liegt in einer ruhigen Wohnlage von Rissen, unweit des beliebten Naherholungsgebietes "Klövensteen". Das Elbufer erreichen Sie mit dem Rad in 10 Minuten. Alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs erreichen Sie von hier aus fußläufig und die S-Bahn bringt Sie zügig und komfortabel in die Hamburger Innenstadt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	125,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Bad 1



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Balkon



Bad 2

# Exposé - Galerie



Außenansicht