

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hamburg

### Neuwertig, hochwertig, effizient - Familientraum in Rissen



Objekt-Nr. OM-293752

### Einfamilienhaus

Verkauf: **1.449.000 €**

Ansprechpartner:  
S. Sandbrink

22559 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	570,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	195,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Nutzfläche	42,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft-/Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Neuwertig, hochwertig, effizient und stressfrei

Dieses wunderschöne, freistehende Architektenhaus kann Ihr Familienraum werden. Es steht auf einem sehr sonnigen 570m<sup>2</sup> großen, liebevoll angelegten Grundstück und überzeugt durch die Auswahl an hochwertigen Materialien, geschmackvolle Details und feinen Abstimmungen. Hier ist alles so vorbereitet, dass Sie sich direkt wohlfühlen und ankommen können.

Das Objekt verfügt über eine sehr effiziente Luftwärmepumpe mit integrierter Lüftungsanlage und Wärmerückgewinnung, Fenster auf Passivhaus-Niveau und eine hervorragende Dämmung, sodass der Energiebedarf bei lediglich etwa 17kWh/m<sup>2</sup>/Jahr liegt.

Neben der angenehmen Wärme und dem guten Raumklima, wird bereits im Flur die Großzügigkeit der Raumgestaltung deutlich. Die Raumhöhe von 2,72m im Erdgeschoss, die großformatigen italienischen Fliesen und der Blick auf die offene Treppe wirken hier einladend und repräsentativ zugleich. Durch eine große Schranknische haben sie die Möglichkeit dezent viele Jacken, Schuhe und weiteres zu verstauen. Vom Flur aus gelangen Sie auf 2 Wegen, in den großen, offenen und lichtdurchfluteten Wohn-, Ess- und Kochbereich.

Die moderne weiße Küche verfügt über sehr hochwertige Einbaugeräte (BORA Induktionskochfeld, WLAN-fähiger Backofen mit Pyrolysefunktion und versenkbarer Tür, Apothekerschranke und vieles mehr) und eine edle hellgraue Quartzkomposit-Arbeitsfläche. Hier ist viel Platz zum gemeinsamen Kochen und vorbereiten. Die offene Raumgestaltung ermöglicht es, auch beim Kochen mit Familie und/oder Gästen in Kontakt zu sein. Gleichzeitig bietet eine etwas erhöhte Theke auch eine dezente optische Abtrennung.

Vom Essbereich aus haben Sie durch ein großes Schiebeelement einen wunderschönen, freien Blick ins Grüne. Das gesamte Haus wurde so gestaltet, dass es hell und modern wirkt, dabei jedoch eine einladende und gemütliche Atmosphäre bewahrt. Dies unterstreicht auch der edle weißgeölte Parkettboden mit breiten, langen Dielen. Angrenzend befindet sich ein zusätzliches Zimmer, das vielseitig genutzt werden kann, sei es als Homeoffice, Spiel- und/oder Gästezimmer.

Darüber hinaus befinden sich im Erdgeschoss ein Badezimmer mit ebenerdiger Regendusche sowie der Hauswirtschaftsraum. Dieser bietet neben der Heizungsanlage viel Platz für Vorräte, eine Waschküche mit 2 Waschmaschinenanschlüssen und einem zusätzlichen Trocknerplatz sowie Abstellplatz für Kinderwagen und weitere Haushaltsgeräte.

Über die edle Massivholztreppe gelangen sie ins Obergeschoss. Hier befinden sich 3 nahezu gleichgroße, geräumige und helle Kinderzimmer sowie ein Elternschlafzimmer, das durch seine Lage im Kapitängiebel frei von Schrägen ist. Auch diese Räume sind mit weißgeöltem Eichenparkett ausgestattet. Darüber hinaus finden sie auf dieser Etage das große Familienbad. Dieses verfügt über eine von gemauerten Ablagen umrahmte Badewanne, einen Doppelwaschtisch und eine große, ebenerdige Regendusche.

Der vollständig ausgebaute Dachboden ist bequem über die 2. Treppe zu erreichen. Dieser Bereich bietet eine Menge Stauraum und weitere attraktive Nutzungsmöglichkeiten. In der Spitze beträgt die Deckenhöhe 2,65m, sodass Sie sich auch hier bequem bewegen können. Große Dreiecksfenster auf beiden Seiten sorgen für eine angenehme Helligkeit.

Der Garten lädt mit seiner sonnigen Terrasse, der großen Sandkiste, und dem Schaukel- und Klettergerüst zum Entspannen und Spielen ein. Auch hier ist durch ein Gartenhaus und einen Fahrradschuppen mit elektrischem Rollvorhang an ausreichend Stauraum gedacht.

Dieses Haus ist modern, neuwertig, qualitativ hochwertig, äußerst effizient und perfekt auf Familien abgestimmt. Hier sind keine aufwändigen Renovierungen oder Sanierungen notwendig, sodass Sie einfach einziehen und sich wohlfühlen können.

## Ausstattung

Heizung

- Energieeffizienzklasse A+
- hocheffiziente Wärmepumpe mit Invertertechnik und Passivkühlfunktion von Stiebel Eltron

- zentrale Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Zirkulationsleitung mit zeitlich programmierbarer Pumpe sorgt für warmes Wasser innerhalb weniger Sekunden

#### Ausstattung

- 6 Zimmer (alle mit CAT7 Netzwerkdosen)
- weißgeöltes Eichenparkett in allen Wohnräumen und im Flur OG
- Massivholztreppe ebenfalls mit Stufen aus weißgeöltem Eichenholz
- italienische Bodenfliesen im Großformat 60cmx60cm
- Deckenhöhe EG ca. 2,72m
- Fußbodenheizung im EG und OG
- moderne Küche mit Quarzsteinarbeitsplatte und sehr hochwertigen Einbaugeräten
- 2 Badezimmer mit bodengleich gefliesten Duschen, im OG zusätzlich mit Badewanne
- 2 Multimedia Leerrohre im Wohnbereich
- maßgefertigte Plissees
- anthrazitfarbene Rollläden mit Metallpanzer und Hochschiebeschutz
- smarte Rollladensteuerung (individuell und in Gruppen steuerbar über Sprachbefehle, App oder klassisch per Schalter)
- sehr guter Schallschutz durch Innenwände aus Kalksandstein
- Waschküche mit der Möglichkeit des Anschlusses von 2 Waschmaschinen und Trockner
- anthrazitfarbene meist bodentiefe und überdurchschnittlich hohe Fenster auf Passivhausniveau mit schlüsselloser Verriegelung
- Türen und Fenster mit erhöhtem Einbruchsschutz
- Aufsparrendämmung (Wärmeschutz im Sommer und zusätzliche Isolierung zugleich)
- hochwertige anthrazitfarbene HPL Platten an den Dachüberständen
- imprägnierte Klinkersteine für eine langfristig schöne Fassade
- stilvolle Außenbeleuchtung
- Gartenhaus
- Fahrradcarport mit elektrischem Rollvorhang und Fernbedienung
- Regenwasserversickerung (Rigole)
- Solarvorbereitung, Wallboxvorbereitung, Markisenvorbereitung, Naturschiefer und vieles mehr...

VON PRIVAT - OHNE COURTAGE

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.

## Lage

Auch die Lage der Immobilie zeichnet sich durch seine Familienfreundlichkeit aus. Die Straße ist sehr wenig befahren. Gleichzeitig erreichen Sie fußläufig innerhalb weniger Minuten den Ortskern mit zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs (Edeka, Rewe, Alnatura, Drogerien, Bäckereien, Eiscafés, Buchhandlung, Frisörsalons, Bekleidungsgeschäfte, Restaurants und vieles mehr). Auch die medizinische Versorgung ist durch diverse Ärzte, Apotheken, Physiotherapeuten und ähnliches im Ortskern bequem erreichbar. Ebenfalls fußläufig zu erreichen sind vielfältige Sportmöglichkeiten. Ein Tennis- und Hockeyclub, diverse Angebote des Rissener Sportvereins für Groß und Klein (Fußball, Turnen, Tanzen, Tischtennis, Karate, Volleyball und vieles mehr), eine Ballettschule, ein Golfplatz und zahlreiche Reiterhöfe bieten Ihnen eine breites Angebot. Wenn es etwas ruhiger zugehen soll, laden die nahegelegenen Felder, der Forst Klövensteen, der Wildpark, der Elbstrand und die Wittenbergener Heide zu ausgiebigen Spaziergängen in der Natur ein. Auch die diversen Spielplätze in der Nähe und die Ponywaldschänke sind sehr beliebte Ausflugsziele.

Die Bildung Ihrer Kinder ist in Rissen in besten Händen. Es gibt zahlreiche Kitas mit verschiedenen Angeboten und Konzepten in direkter Umgebung. Die nahegelegene Grundschule Marschweg hat einen hervorragenden Ruf. Es gibt kleine Laufgruppen, denen sich Ihre Kinder – wenn Sie möchten – anschließen können und so kann die kurze Entfernung bereits frühzeitig selbstständig zurückgelegt werden. Ab der 5. Klasse stehen das bilinguale Gymnasium und die Stadtteilschule im Ortskern sowie weitere Schulen in Blankenese zur Auswahl.

Für größere Shoppingtouren erreichen Sie das Elbe-Einkaufszentrum in etwa 15 Minuten bequem mit dem Auto.

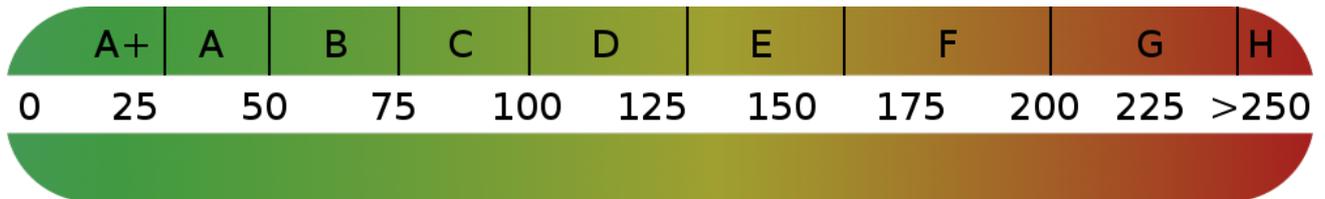
Auch die Anbindung mit Bus und Bahn ist hervorragend. In etwa 7 Minuten erreichen Sie den Rissener Bahnhof fußläufig. Von hier aus haben Sie direkte Verbindungen nach Altona, zum Jungfernstieg, zum Hauptbahnhof, zum Flughafen und zu vielen weiteren Zielen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

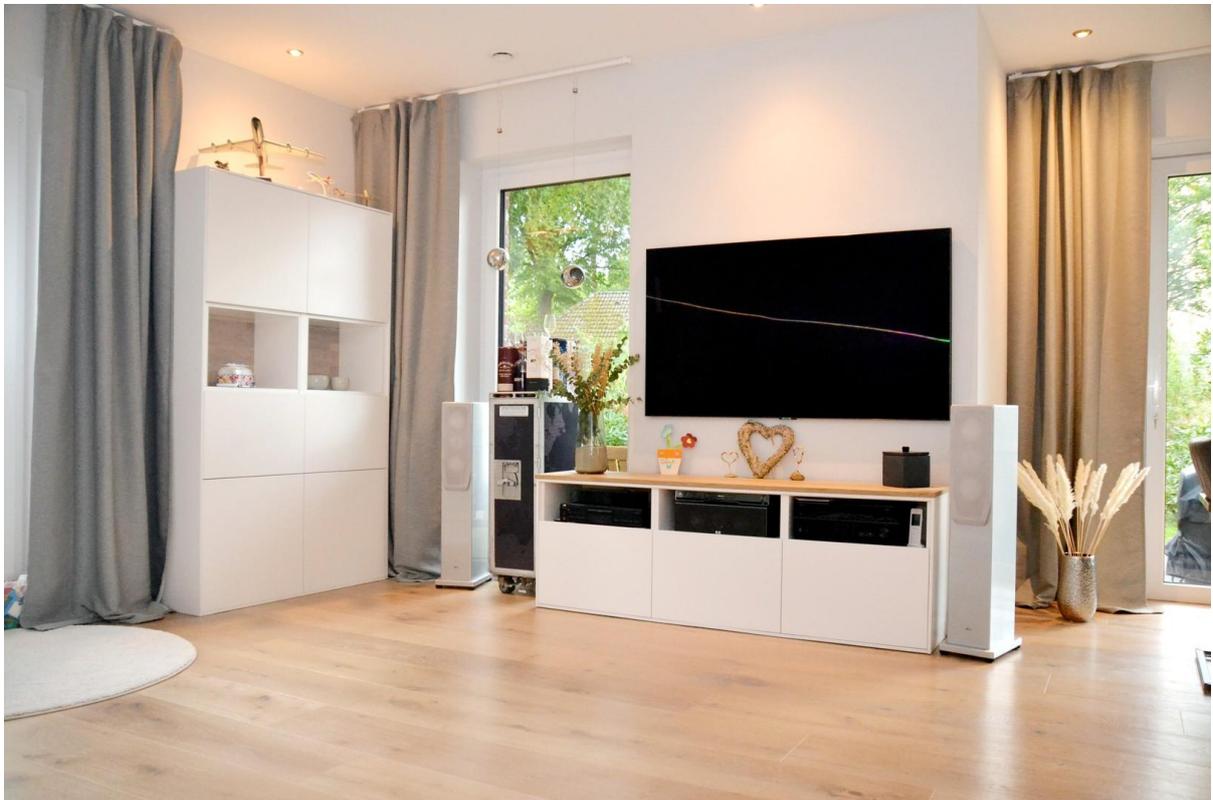
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	17,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

