



## RIED HØFE

(provisionsfrei)

Katherina-Hanen-Weg (Iserberg)

22559 Hamburg



Hamburg

2022



## INHALTSVERZEICHNIS

I.	Auf einen Blick	3
II.	Ausstattung	3
III.	Übersicht	4
IV.	Objekt	5
V.	Das Quartier	6
VI.	Lage	7
VII.	Fotodokumentation	8
VIII.	Grundrisse	12

---

## I. AUF EINEN BLICK

Grundstück:	Katherina-Hanen-Weg 6 22559 Hamburg
Baujahr:	2022
Wohnfläche:	165,02 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	181,55 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	223 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	2 Stück in der Garage zu erwerben
Energieausweis:	KfW 55

## II. AUSSTATTUNG

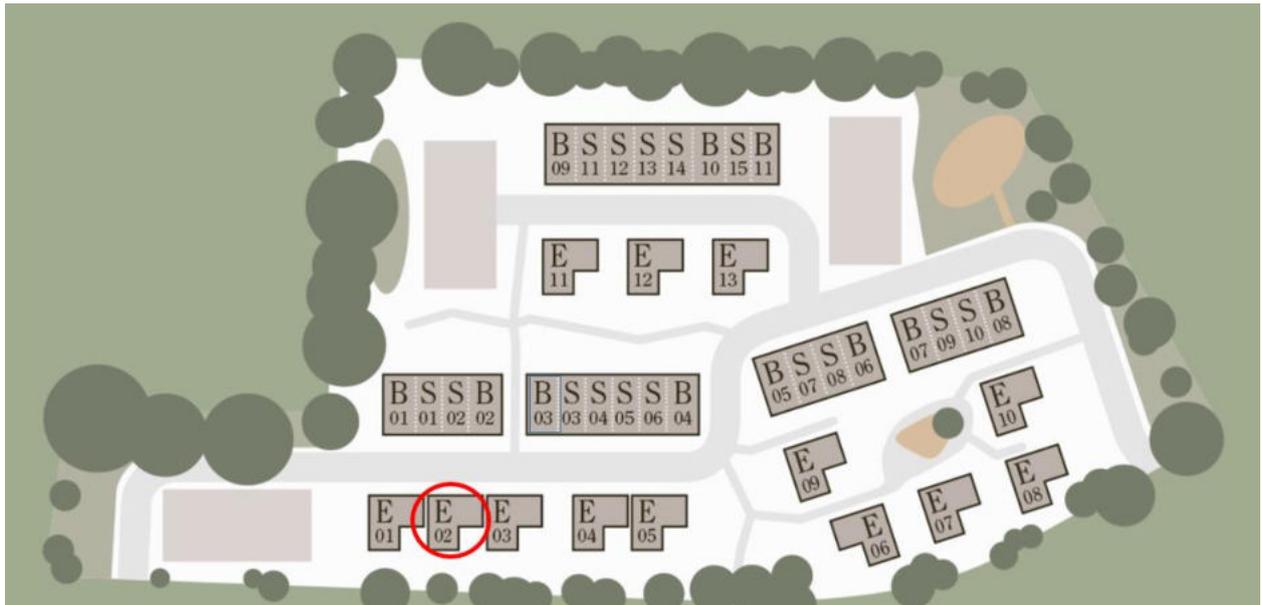
Obergeschoss: 3 Zimmer & 1 großes Bad  
Erdgeschoss: Wohnzimmer, Küche, Flur, Abstellraum  
Untergeschoss: Zimmer, Bad, HWR, Flur  
Holzfußböden (EG & OG)  
Fliesen (UG)  
Fußbodenheizung (Fernwärme)  
Bodentiefe Kunststofffenster mit einer 3-fach Verglasung  
Außenbeleuchtung  
Außenanlage gärtnerisch angelegt  
Kaminvorrüstung  
Terrassen (EG & OG)

Fahrradstellplätze  
Spielplatz

### III. ÜBERSICHT

En Hus	Wohnfläche	Wohn- und Nutzfläche	Grundstücksgröße	Kaufpreis
02	165,02 m <sup>2</sup>	181,55 m <sup>2</sup>	223 m <sup>2</sup>	1.250.000 €

**Kaufpreis pro Stellplatz: 30.000 €**



#### IV. OBJEKT

Hereinspaziert! Anschließend an den repräsentativen Eingangsbereich zeigen sich die Vorteile eines intelligenten Grundrisses. Fließende Übergänge von Wohn- und Essbereich, klar definierte Schlafbereiche und eine separate Ankleide im Bereich der Kinderzimmer: Die innovative Raumgestaltung sorgt für Struktur. Und ist so flexibel, dass Ihre Wünsche das finale Bild festlegen. Nicht zuletzt ist die Fußbodenheizung ein Beispiel dafür, dass Komfort und Funktionalität schlau miteinander verknüpft sind.

Beeindruckend sind die Blickachsen, die das Auge immer wieder durch die bodentiefen Fenster hinaus ins Grüne führen; die Idee von Freiheit und Nähe zur Natur ist auch hier zu Hause. Apropos: Privaten Spielraum im Freien schenken die Terrasse und der angrenzende Garten sowie eine großzügige Dachterrasse im Obergeschoss.

In der Tiefgarage stehen Ihre Zwei- und Vierräder sicher in unmittelbarer Nähe. Nachhaltigkeit und der respektvolle Umgang mit Ressourcen sind zentrale Bestandteile der Philosophie des Hygge – und somit der RIED HØFE. Daher entsprechen die Gebäude dem Effizienzhaus-Standard, in der Fachsprache KfW 55. Dieser steht für eine effektive CO<sub>2</sub>-Reduktion und einen wertvollen Beitrag zum Klimaschutz.

---

## V. DAS QUARTIER

Das große Ganze strahlt die Geborgenheit und Sicherheit eines gemütlichen Hofes aus, durch den sich eine verkehrsberuhigte Straße schlängelt, die die Kleinen zum Spielen einlädt.

Hier hat der Alltag einen ganz eigenen, einen unaufgeregten Rhythmus. Architektonisch passen sich die 13 Einfamilienhäuser, genannt En Hus, sowie die 26 Stadthäuser, Bred und Smal Hus, in die Gegebenheiten des grünsten Elbvorortes ein.

Fassaden aus Wasserstrichklinker, bodentiefe Fenster, unterschiedlich geformte und begrünte Dächer – den Gebäuden sieht man an, dass sie auf Langlebigkeit Wert legen und zum Wohlfühlen gemacht sind. Gestalterische Akzente sorgen für Abwechslung und verleihen der Gasse, der Twiete und dem Hof jeweils einen ganz eigenen Charme und Charakter.

Auch wenn die RIED HØFE ein Ort der Begegnung sind – Privatsphäre braucht jeder. Und die bekommen Sie. Die zurückgesetzten Eingänge zeigen an: Hier beginnt unser Zuhause. Und weil das Erdgeschoss als Hochparterre ausgelegt ist, sind Sie vor zufälligen Blicken geschützt, ganz ohne Jalousien oder Vorhänge. Schließlich ist Tageslicht ja die schönste Beleuchtung.

Kiefern, Stieleichen, Spitzahorn: Die sandigen Böden in Rissen bringen eine unerwartete und besonders schöne Vegetation hervor. Diesen historischen Baumbestand haben wir bewahrt, was den RIED HØFEN einen gewachsenen, vertrauten Charakter verleiht. Dazu gesellen sich grüne Flächen, die zum Verweilen oder zur Begegnung einladen – und mittendrin der ca. 820m<sup>2</sup> große Spielplatz mit Basketballfeld und vielem mehr, was Kids lieben. Da wir zudem auf Hecken statt auf Zäune setzen, ist Ihre Privatsphäre auch im Gartenbereich eine ganz natürliche Sache.

Was beim ersten Betreten des Quartiers und dann immer wieder positiv auffällt: Hier haben Fahrzeuge praktisch nichts zu melden. Die RIED HØFE sind eine verkehrsberuhigte Zone, in der die Kleinen nach Herzenslust spielen und die Großen nach einem langen Tag entspannen können. Völlig ungestört, ganz und gar sicher. Möglich wird diese unbeschwertere Freiheit durch die Tiefgarage: eine kluge, bautechnische ausgereifte Lösung, die Ihnen und der Gemeinschaft eine ganze Reihe von Vorteilen bringt.

Befahren wird die Tiefgarage durch die zentrale Ein- und Ausfahrt am Tor – das bedeutet, kein Anwohner muss sein Auto durch die RIED HØFE lenken. Jede Einheit verfügt über zwei PKW-Stellplätze, direkt am Haus, unmittelbar am privaten, geschlossenen Aufgang zum Erdgeschoss. Sie und Ihre Kinder kommen also jederzeit sicher und trocken an, Einkäufe und Gepäck sind im Nu an ihrem Platz – praktischer geht's nicht!

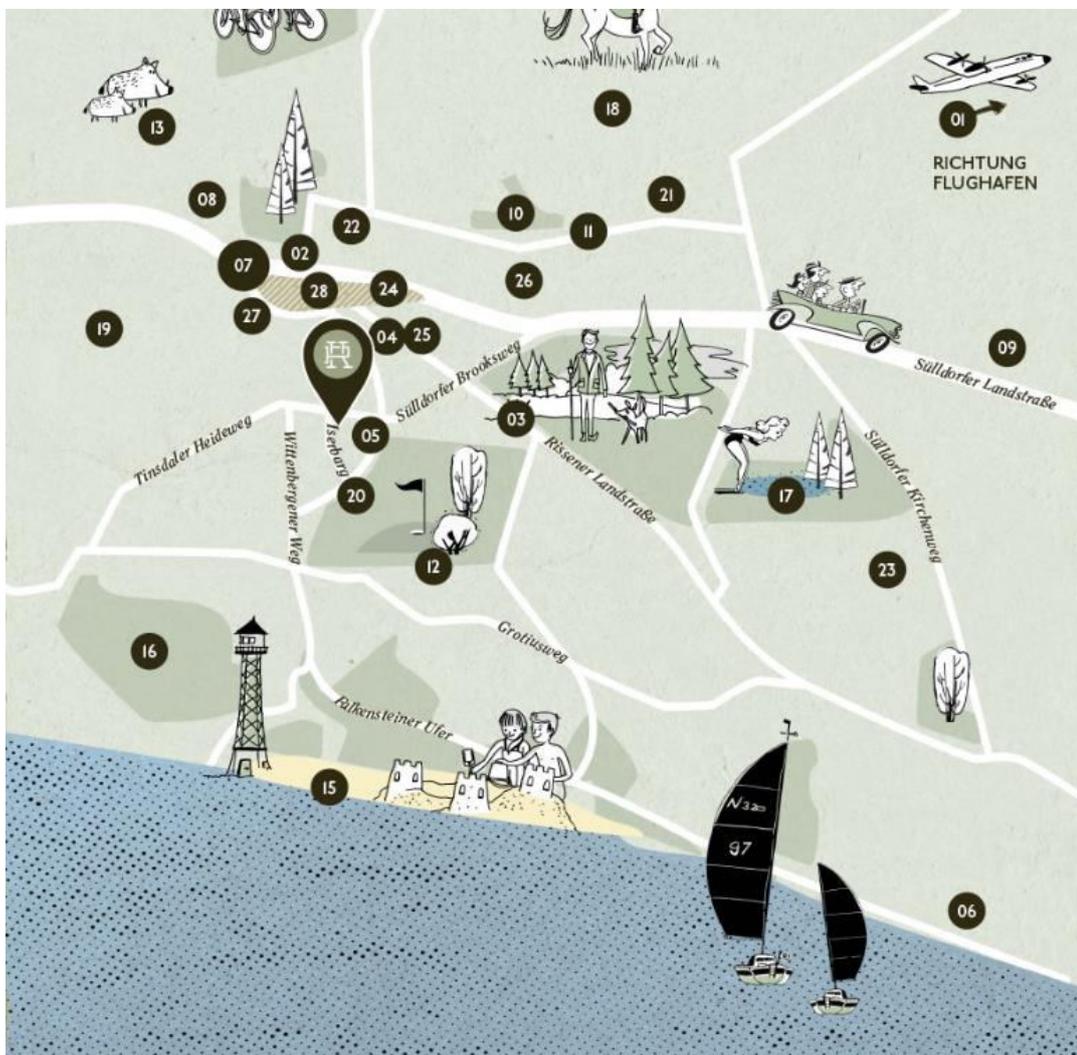
Insgesamt gibt es 92 KFZ-Stellplätze, gut die Hälfte davon sind als Ladestationen für E-Mobilität vorgesehen. Auch für Zweiräder jeder Art ist reichlich Platz: Normale Fahrräder, Lastenfahrräder und auch E-Bikes sind hier optimal untergebracht.

## VI. LAGE

In Rissen, ganz im Westen der Hansestadt, direkt am nördlichen Elbufer, präsentiert sich Hamburg von seiner allerschönsten Seite.

Das gilt besonders für Familien. Rissen ist der Elbvorort, der in sich ruht. Und der es einem leicht macht, sich wohl zu fühlen. Vor allem die Natur besticht: Lichte Wälder, verwunschene Moore und Heideflächen, einen weiten Blick, grandioses Licht und natürlich viel frische Luft finden Sie unmittelbar vor Ihrer Haustür. Kitas, Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind vor Ort. Weil die Wege kurz und die Menschen freundlich sind, können auch Kinder gut und sicher auf eigene Faust die Gegend erkunden.

Und für alle, die das pralle Stadtleben schätzen: Die hervorragende Infrastruktur rückt die City ganz in Ihre Nähe. Ob für Job oder Freizeit, ob ins Büro oder Theater, ob mit S-Bahn oder Auto – Sie sind in Windeseile da, wo Sie hinwollen.



## VII. FOTODOKUMENTATION





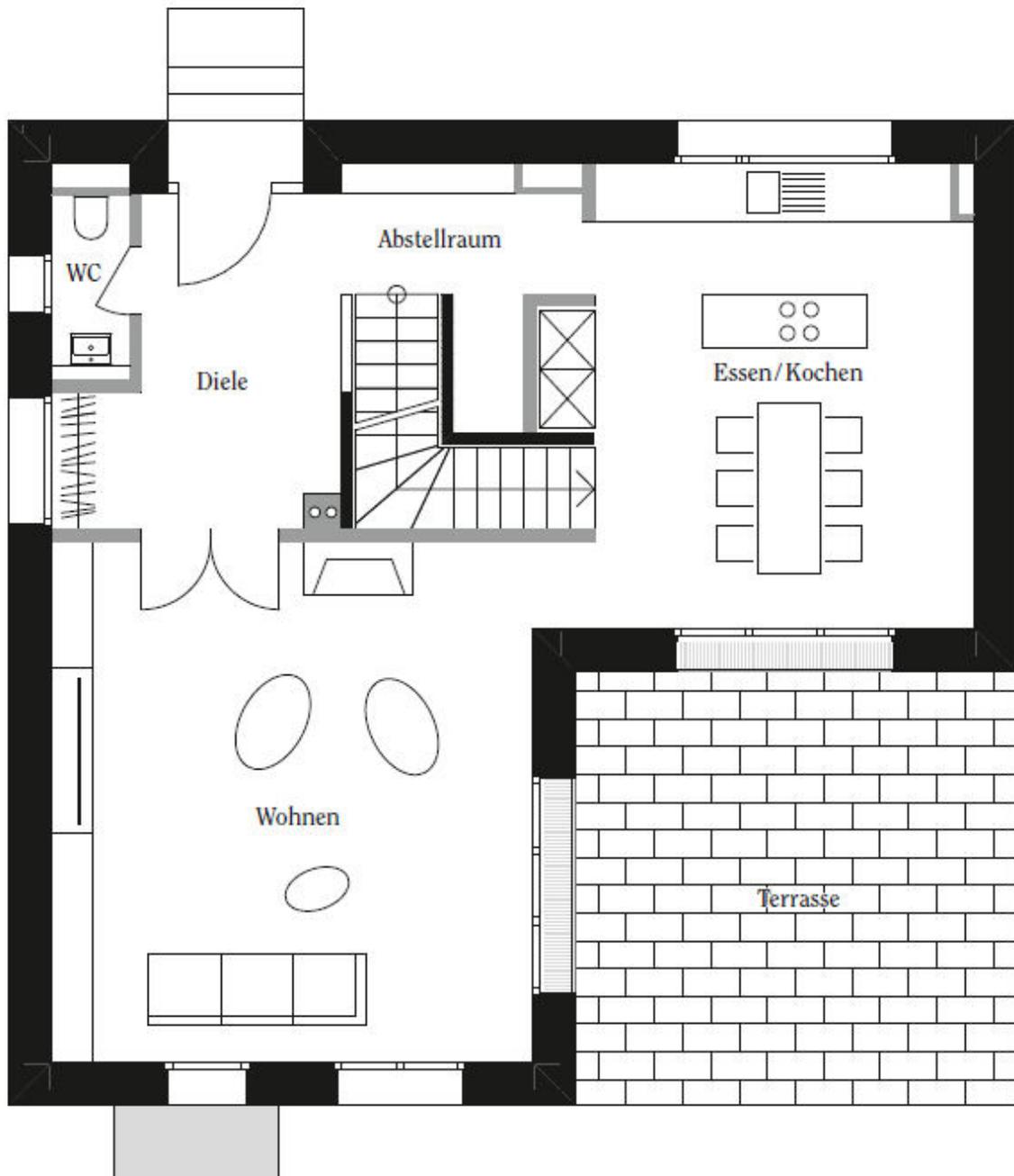


## Übersicht Tiefgarage

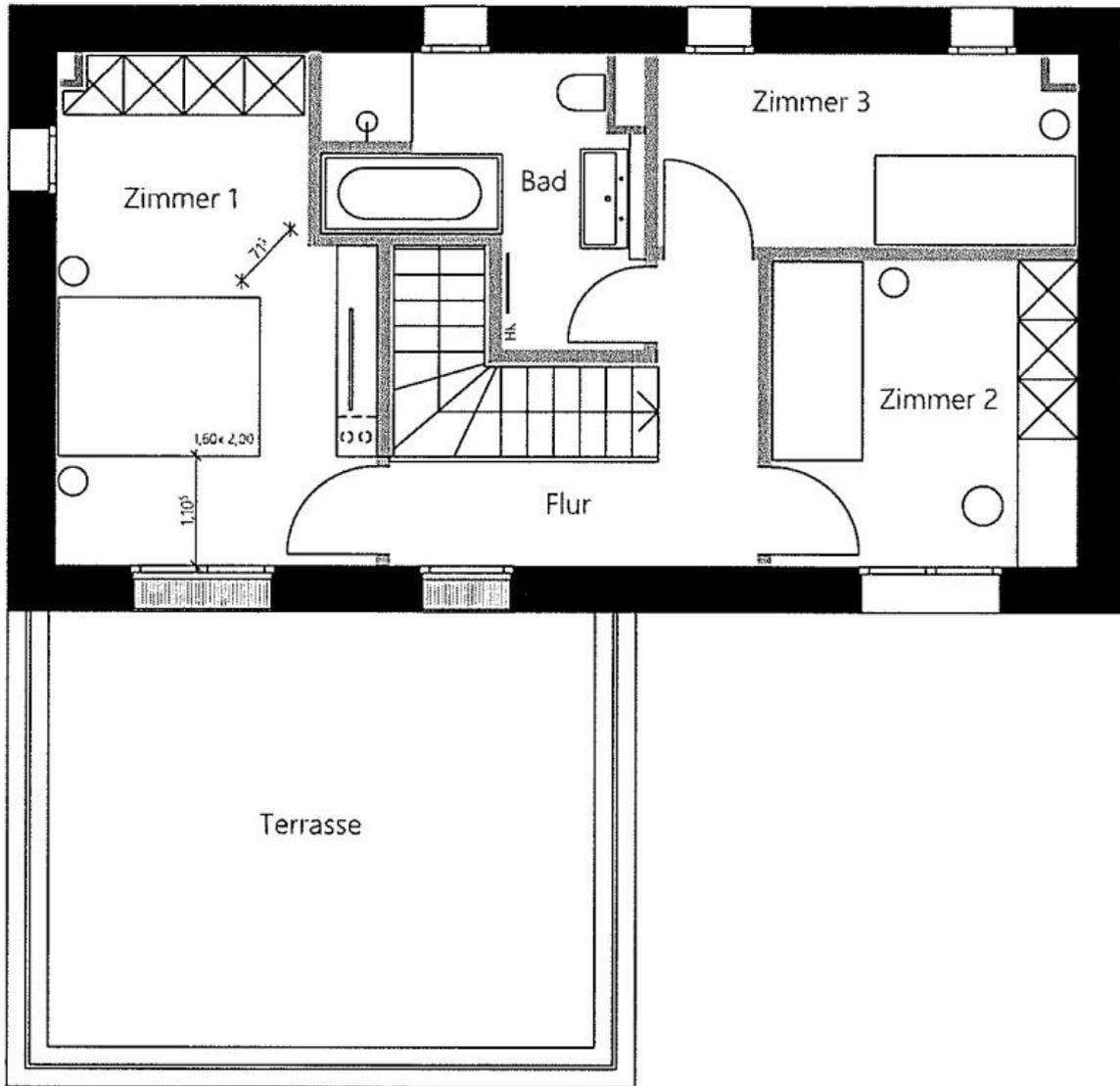


## VIII. GRUNDRISSSE

Erdgeschoss



Obergeschoss



Untergeschoss

