Hamburg – Rissen

Ertragreiche und solide Immobilien mit langjährigen Mietern im Hamburger Westen

Objektnummer: CC24224A008_online

KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 278,8 m^2 • GRUNDSTÜCK: 1.527 m^2

Objektnummer: CC24224A008_online - 22559 Hamburg – Rissen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: CC24224A008_online - 22559 Hamburg – Rissen

Auf einen Blick

Objektnummer	CC24224A008_online
Wohnfläche	ca. 278,8 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Baujahr	1905
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Garage

Kaufpreis	995.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
Provision	Käuferprovision 6,25 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Gesamtfläche	ca. 488 m²
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²

Objektnummer: CC24224A008_online - 22559 Hamburg – Rissen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	22.03.2034

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	196.90 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F

Objektnummer: CC24224A008_online - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie

Objektnummer: CC24224A008_online - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie

Objektnummer: CC24224A008_online - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie

Objektnummer: CC24224A008_online - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie

Objektnummer: CC24224A008_online - 22559 Hamburg – Rissen

Ein erster Eindruck

Mit Exklusivmandat bieten wir Ihnen diese gepflegten und gut vermieteten Immobilien in Rissen, im Hamburger Westen an. Der jetzige Eigentümer möchte sich aus Altersgründen von den Immobilien trennen und spontan haben beide Gewerbemieter darum gebeten, ihre Mietverträge auf 2033 bzw. 2037 indexiert und mit beiderseitigen Kündigungsausschluss zu verlängern. Auch die Wohnungsmietverträge laufen zum Teil schon seit 1998 bzw. 2012, ohne dass hier ein Wechsel stattfand. Die beiden Häuser sind sehr gepflegt und ohne Reparaturstau, fortlaufend instand gehalten und teilweise modernisiert. Im Vorderhaus mit 3 Mietwohnungen wurde zum Beispiel das Dach in 1977 erneuert, in 1977 und 2000 die Fenster getauscht und auch die Heizungsanlagen (Gasbrenner H2 ready und geeignet für Biogas- Anteil) im Vorderhaus wie auch im Hinterhaus sind von 2024 (mit den rechtlichen Vorgaben aus 2023, da schon 2023 bestellt). Das hintere Gebäude, hier sind im Erdgeschoss 2 Gewerbebetriebe, wurde 1997 um eine Dachgeschosswohnung mit Balkon und 5 großen Gauben mit der Größe von ca. 82 m² Wohnfläche aufgestockt. Das Vorderhaus ist voll unterkellert und das hintere Gebäude zum Teil unterkellert. Diese Flächen sind in einem erstaunlich guten Zustand, aber natürlich dem Baujahr entsprechend. Das langgezogene Grundstück in der Größe von ca. 1.527 m² bietet die Möglichkeit von 2 Straßen angefahren zu werden - ideal auch für LKW. Es stehen auf dem Grundstück noch 2 Garagen, ein Carport und mehrere Stellplätze zur Verfügung. Bei einem Exposépreis von 995.000,- € und einer Jahresnettomiete von 53.940,- € ergibt sich ein Faktor vom 18,45 fachen. Energiedaten: - Vorderhaus: (V, 196,9 kWh(m²*a), 1905, Gas, F) - Hinterhaus Wohnteil gemischt genutztes Gebäude: (V, 221,6 kWh(m²*a), 1997, Gas, G) -Hinterhaus Teil des Nichtwohngebäudes: (V, Wärme 106,2 kWh(m²*a), Strom 1,1 kWh(m²*a) 1913, Gas)

Objektnummer: CC24224A008_online - 22559 Hamburg – Rissen

Alles zum Standort

Rissen ist ein Stadtteil im westlichen Teil von Hamburg und zeichnet sich durch seine grüne Umgebung aus. Die Immobilie, bzw. die beiden Gebäude befinden sich nördlich des Falkensteiner Ufers. Die Infrastruktur in Rissen ist gut entwickelt mit mehreren Bushaltestellen , die eine einfache Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglichen. Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 200 m Entfernung der Immobilien. Die S-Bahn-Station S1 Rissen verbindet den Stadtteil mit dem Rest von Hamburg. Die Bahnstation ist 800 m von den Immobilien entfernt und fußläufig oder innerhalb von zwei Busstationen zu erreichen. Die Entfernung zur Hamburger Innenstadt beträgt etwa 20 Kilometer, was mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto gut erreichbar ist. Entlang der Hauptverkehrsachse und in den angrenzenden Gebieten sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Einzelhandelsgeschäfte, Restaurants und Cafés vorhanden. Es gibt mehrere Grundschulen und weiterführende Schulen sowie Kindergärten und Kindertagesstätten im Stadtteil. Das Elbe Einkaufszentrum ist ca. zehn Fahrminuten mit dem Auto entfernt.

Objektnummer: CC24224A008_online - 22559 Hamburg – Rissen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christoph Wissing

Neue Gröningerstraße 13 Hamburg – Commercial
E-Mail: commercial.hamburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com