

Hamburg / Rissen

# Mit Mietpotenzial, solider Rotklinker, gute Lage Rissen, optional Baugrund

Objektnummer: CC25224A026\_online



KAUFPREIS: 830.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 338,34 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 697 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: CC25224A026\_online - 22559 Hamburg / Rissen**

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



**Objektnummer: CC25224A026\_online - 22559 Hamburg / Rissen**

## Auf einen Blick

|              |                    |
|--------------|--------------------|
| Objektnummer | CC25224A026_online |
| Wohnfläche   | ca. 338,34 m²      |
| Dachform     | Satteldach         |
| Baujahr      | 1960               |

|                       |                                                          |
|-----------------------|----------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 830.000 EUR                                              |
| Zins- und Renditehaus | Mehrfamilienhaus                                         |
| Provision             | Käuferprovision 6,25 %<br>(inkl. MwSt.) vom<br>Kaufpreis |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                 |
| Bauweise              | Massiv                                                   |
| Vermietbare Fläche    | ca. 338 m²                                               |

**Objektnummer: CC25224A026\_online - 22559 Hamburg / Rissen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergie-verbrauch        | 155.60 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 22.03.2031     | Energie-Effizienzklasse     | E                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1960              |

Objektnummer: CC25224A026\_online - 22559 Hamburg / Rissen

## Die Immobilie





Objektnummer: CC25224A026\_online - 22559 Hamburg / Rissen

## Die Immobilie





Objektnummer: CC25224A026\_online - 22559 Hamburg / Rissen

## Die Immobilie





Objektnummer: CC25224A026\_online - 22559 Hamburg / Rissen

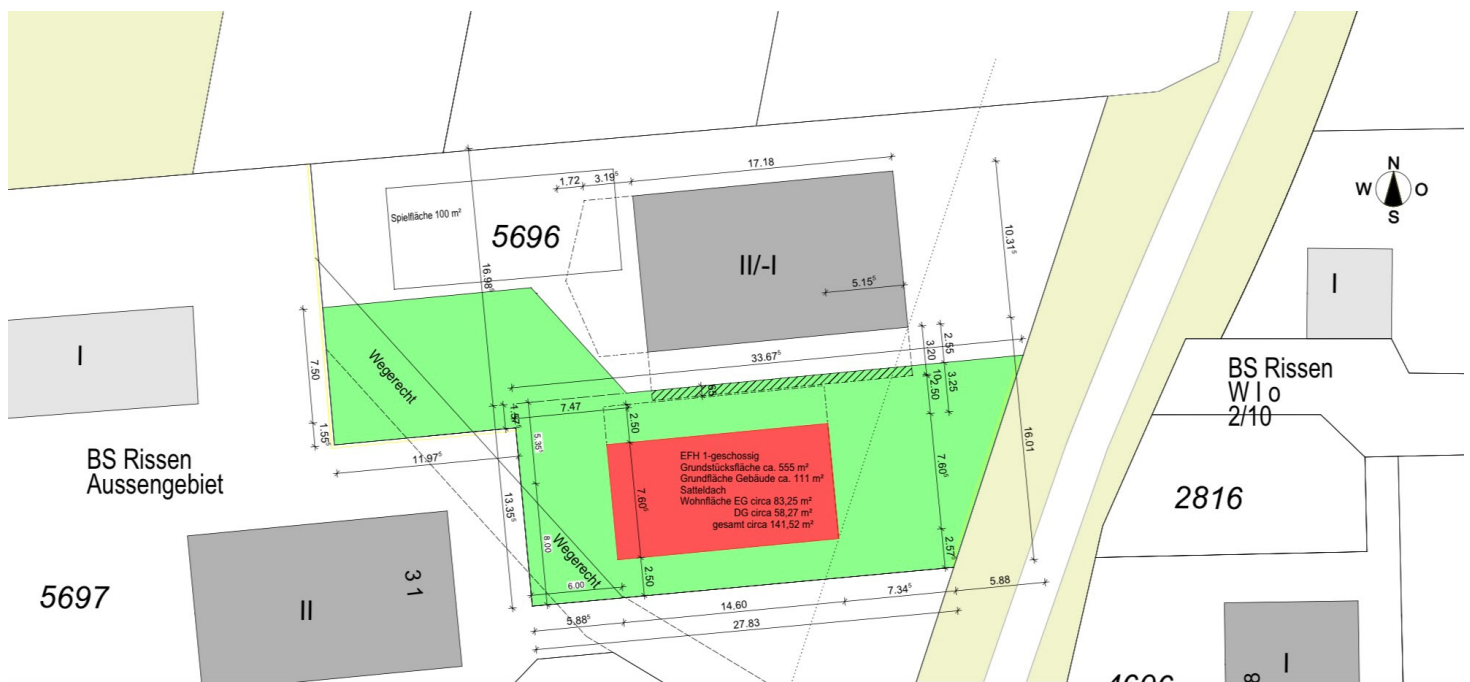
## Die Immobilie





**Objektnummer: CC25224A026\_online - 22559 Hamburg / Rissen**

# Die Immobilie



Objektnummer: CC25224A026\_online - 22559 Hamburg / Rissen

## Die Immobilie





**Objektnummer: CC25224A026\_online - 22559 Hamburg / Rissen**

## Ein erster Eindruck

Mit Exklusivmandat bieten wir Ihnen diese gepflegte und solide Immobilie in schöner Waldrandlage in Rissen, im Hamburger Westen an.

Laut Wohnlagenverzeichnis Hamburg "Gute Wohnlage", Baujahr 1960, zwei 3 Zimmer Wohnungen mit ca. 70 m<sup>2</sup> und Terrasse, sowie zwei 3 Zimmer Wohnungen im 1. OG mit jeweils ca. 69 m<sup>2</sup> und Balkonen und 2 Kleine je 30 m<sup>2</sup> Wohnungen im DG. Gesamt sind es 338,34 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus Nutzflächen und 3 Garagen.

Solide, massive Bauweise, Rotklinker, 3 Garagen im Haus integriert und Kellerräume. Die Immobilie wurde immer gepflegt, Reparaturen direkt erledigt und daher besteht kein Reparaturstau, jedoch wäre eine energetische Modernisierung sinnvoll, da noch eine Förderung möglich ist. Modernisiert wurden unter anderem die Bäder der Wohnungen 1 bis 4, diverse Fenster, die Heizung in 2011 und weiters.

Die Immobilie ist seit Erstellung in Familienhand und soll nun aus Altersgründen abgegeben werden. Die Mieten können laut Mietenspiegel 2025 bis zu 14,96€/ m<sup>2</sup> betragen und liegen aktuell bei durchschnittlich 10,09 €/m<sup>2</sup> - also ein sichtbares Steigerungspotenzial für die Zukunft.

Da in den letzten Jahren viele Mieten im Haus nicht erhöht wurden, werden die Mieten jetzt kurzfristig auf von aktuell € 42.648,- p.a. auf ca. € 47.916,- angehoben (gemäß der gesetzlichen Vorgaben und der 15% Kappungsgrenze), was dann einem Faktor von 1,12 entsprechen würde!

Eine Besonderheit ist das ca. 550 m<sup>2</sup> große Baugrundstück, dass noch ein Teil des ca 1.252 m<sup>2</sup> großen Grundstücks ist. Wenn Sie dieses sonnige Baugrundstück für ein bis zu 140 m<sup>2</sup> Einfamilienhaus miterwerben, bieten wir Ihnen einen echten Sonderpreis. Aktuell ist eine Bauvoranfrage gestellt, um dem Erwerber Rechtssicherheit zu bieten.

Wir stehen Ihnen gerne kurzfristig für eine Besichtigung zur Verfügung.

**Objektnummer: CC25224A026\_online - 22559 Hamburg / Rissen**

## Alles zum Standort

Die angebotene Immobilie befindet sich in einem der grünsten und zugleich begehrtesten Stadtteile im Westen von Hamburg, in einer Tempo 30 Zone am Waldrand und nur ca. 1.350 Meter von der Elbe entfernt.

Der Stadtteil Rissen zeichnet sich durch seine naturnahe Umgebung, eine angenehme Nachbarschaftsstruktur und eine hohe Lebensqualität aus.

Geprägt von weitläufigen Grünflächen, Wäldern und der Nähe zur Elbe bietet die Umgebung ideale Voraussetzungen für Erholung und Freizeitaktivitäten. Das nahegelegene Naturschutzgebiet Wittenbergen sowie der Elbstrand laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und entspannten Stunden in der Natur ein.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung an die Hamburger Innenstadt sehr gut. Über die S-Bahn-Linie des HVV gelangen Sie bequem und in kurzer Zeit in die City. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants sowie Ärzte und Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind schnell erreichbar.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und der Nähe zur Elbe macht diese Lage besonders attraktiv für Familien, Ruhesuchende und alle, die stadtnah und dennoch im Grünen wohnen möchten.



**Objektnummer: CC25224A026\_online - 22559 Hamburg / Rissen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Christoph Wissing**

---

**Eppendorfer Weg 253, 20251 Hamburg**

**Tel.: +49 40 - 22 61 62 200**

**E-Mail: [commercial.hamburg@von-poll.com](mailto:commercial.hamburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**