

Hamburg – Rissen

Ertragreiche und solide Immobilien mit langjährigen Mietern im Hamburger Westen

CODE DU BIEN: CC24224A008_online



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 995.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 278,8 m² • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.527 m²

CODE DU BIEN: CC24224A008_online - 22559 Hamburg – Rissen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: CC24224A008_online - 22559 Hamburg – Rissen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	CC24224A008_online
Surface habitable	ca. 278,8 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Année de construction	1905
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x Garage

Prix d'achat	995.000 EUR
Interest/Investment houses	Immeuble à usage d'habitation et professionnel
Commission pour le locataire	Käuferprovision 6,25 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Surface total	ca. 488 m²
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m²

CODE DU BIEN: CC24224A008_online - 22559 Hamburg – Rissen

Informations énergétiques

Chauffage	GAS
Certification énergétique valable jusqu'au	22.03.2034

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	196.90 kWh/m²a
Classement énergétique	F

CODE DU BIEN: CC24224A008_online - 22559 Hamburg – Rissen

La propriété



CODE DU BIEN: CC24224A008_online - 22559 Hamburg – Rissen

La propriété



CODE DU BIEN: CC24224A008_online - 22559 Hamburg – Rissen

La propriété



CODE DU BIEN: CC24224A008_online - 22559 Hamburg – Rissen

La propriété



CODE DU BIEN: CC24224A008_online - 22559 Hamburg – Rissen

Une première impression

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 Gewerbemietler 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)

CODE DU BIEN: CC24224A008_online - 22559 Hamburg – Rissen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: CC24224A008_online - 22559 Hamburg – Rissen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christoph Wissing

Neue Gröningerstraße 13 Hambourg - Commercial

E-Mail: commercial.hamburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com