

Hamburg / Rissen

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

Αριθμός ακινήτου: CC25224A026_online



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 830.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 338,34 m² • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 697 m²

Αριθμός ακινήτου: CC25224A026_online - 22559 Hamburg / Rissen

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ?????????
- ??? ?????? ?????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ??????????? ?????????????

Αριθμός ακινήτου: CC25224A026_online - 22559 Hamburg / Rissen

?? ??? ??????

???????? ?????????	CC25224A026_online
???????????	ca. 338,34 m ²
????? ??????	????????????? ?????
????? ????????????	1960

????? ???????	830.000 EUR
???????????	Käuferprovision 6,25 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
????????? ????????????	???????
????????????????? ??????	ca. 338 m ²

Αριθμός ακινήτου: CC25224A026_online - 22559 Hamburg / Rissen

?????????? ??????????

?????????? ???????????	?????????? ???????????
????? ???????????	??????
?????????????	22.03.2031
?????????????????? ???????	
????? ???????????	??????

?????????????????	VERBRAUCH
??????????	
???????? ??????????????	155.60 kWh/m²a
??????????	
?????????? ??????????????	E
??????????	
????? ??????????????	1960
?????????? ?? ??	
?????????????	
?????????????????	

Αριθμός ακινήτου: CC25224A026_online - 22559 Hamburg / Rissen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: CC25224A026_online - 22559 Hamburg / Rissen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: CC25224A026_online - 22559 Hamburg / Rissen

?? ???????



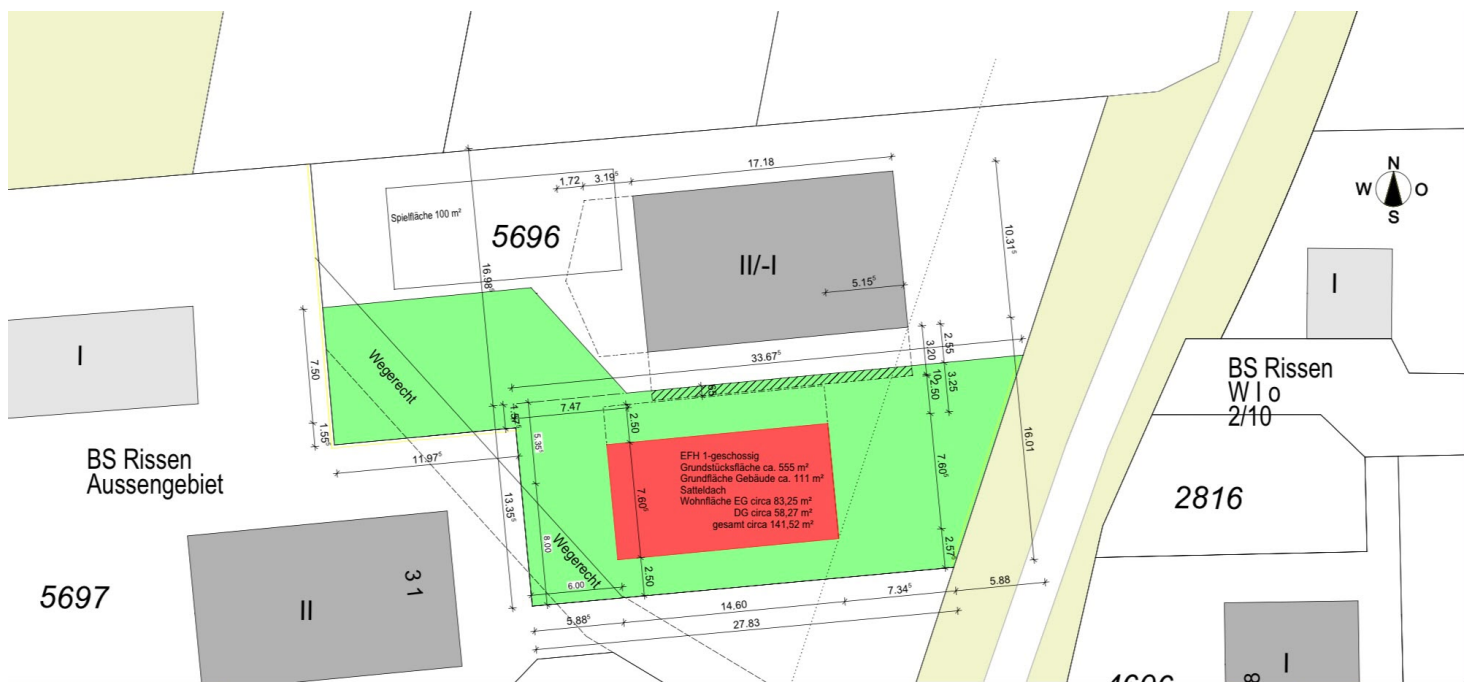
Αριθμός ακινήτου: CC25224A026_online - 22559 Hamburg / Rissen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: CC25224A026_online - 22559 Hamburg / Rissen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: CC25224A026_online - 22559 Hamburg / Rissen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: CC25224A026_online - 22559 Hamburg / Rissen

??? ????? ????????

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 m² und Terrasse, sowie zwei 3 Zimmer Wohnungen im 1. OG mit jeweils ca. 69 m² und Balkonen und 2 Kleine je 30 m² Wohnungen im DG. Gesamt sind es 338,34 m² 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€/ m² betragen und liegen aktuell bei durchschnittlich 10,09 €/m² - 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 m² große Baugrundstück, dass noch ein Teil des ca 1.252 m² großen Grundstücks ist. Wenn Sie dieses sonnige Baugrundstück für ein bis zu 140 m² 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.

Αριθμός ακινήτου: CC25224A026_online - 22559 Hamburg / Rissen

??? ??? ??? ?????????

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.

Αριθμός ακινήτου: CC25224A026_online - 22559 Hamburg / Rissen

?????????? ????????????

??? ??????????? ???????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Christoph Wissing

Eppendorfer Weg 253, 20251 Hamburg
Tel.: +49 40 - 22 61 62 200
E-Mail: commercial.hamburg@von-poll.com

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com