

Hamburg / Rissen

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

Codice oggetto: CC25224A026_online



PREZZO D'ACQUISTO: 830.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 338,34 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 697 m²

Codice oggetto: CC25224A026_online - 22559 Hamburg / Rissen

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: CC25224A026_online - 22559 Hamburg / Rissen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	CC25224A026_online
Superficie netta	ca. 338,34 m²
Tipologia tetto	a due falde
Anno di costruzione	1960

Prezzo d'acquisto	830.000 EUR
Edilizia da rendita fondiaria	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision 6,25 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie affittabile	ca. 338 m²

Codice oggetto: CC25224A026_online - 22559 Hamburg / Rissen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	22.03.2031
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	155.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960

Codice oggetto: CC25224A026_online - 22559 Hamburg / Rissen

La proprietà



Codice oggetto: CC25224A026_online - 22559 Hamburg / Rissen

La proprietà



Codice oggetto: CC25224A026_online - 22559 Hamburg / Rissen

La proprietà



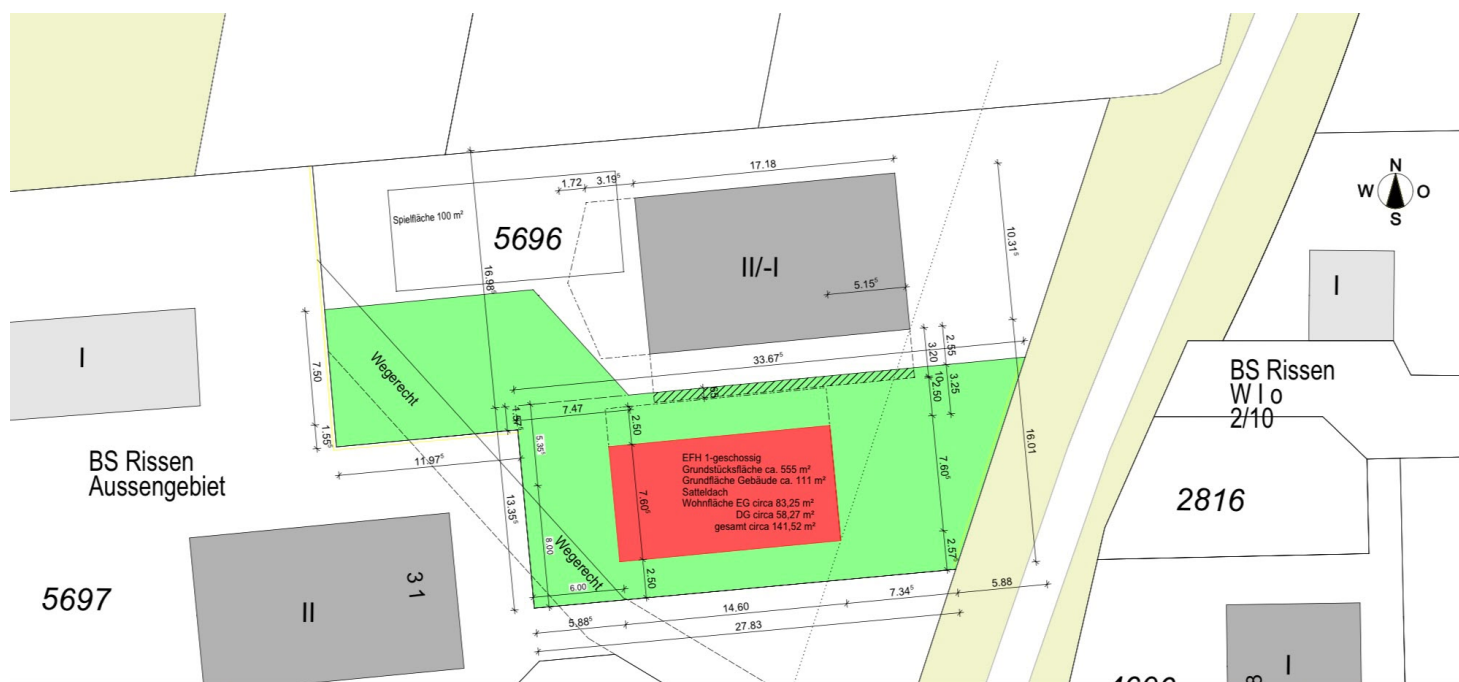
Codice oggetto: CC25224A026_online - 22559 Hamburg / Rissen

La proprietà



Codice oggetto: CC25224A026_online - 22559 Hamburg / Rissen

La proprietà



Codice oggetto: CC25224A026_online - 22559 Hamburg / Rissen

La proprietà



Codice oggetto: CC25224A026_online - 22559 Hamburg / Rissen

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: CC25224A026_online - 22559 Hamburg / Rissen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: CC25224A026_online - 22559 Hamburg / Rissen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christoph Wissing

Eppendorfer Weg 253, 20251 Hamburg

Tel.: +49 40 - 22 61 62 200

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com