

Hamburg / Rissen

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

Número da propriedade: CC25224A026_online



PREÇO DE COMPRA: 830.000 EUR • ÁREA: ca. 338,34 m² • ÁREA DO TERRENO: 697 m²

Número da propriedade: CC25224A026_online - 22559 Hamburg / Rissen

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: CC25224A026_online - 22559 Hamburg / Rissen

Numa vista geral

Número da propriedade	CC25224A026_online
Área	ca. 338,34 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Ano de construção	1960

Preço de compra	830.000 EUR
Edifícios de apartamentos e propriedades para investimento	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision 6,25 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Tipo de construção	Sólido
Área arrendáve	ca. 338 m ²

Número da propriedade: CC25224A026_online - 22559 Hamburg / Rissen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	22.03.2031
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	155.60 kWh/m²a
Classificação energética	E
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1960

Número da propriedade: CC25224A026_online - 22559 Hamburg / Rissen

O imóvel



Número da propriedade: CC25224A026_online - 22559 Hamburg / Rissen

O imóvel



Número da propriedade: CC25224A026_online - 22559 Hamburg / Rissen

O imóvel



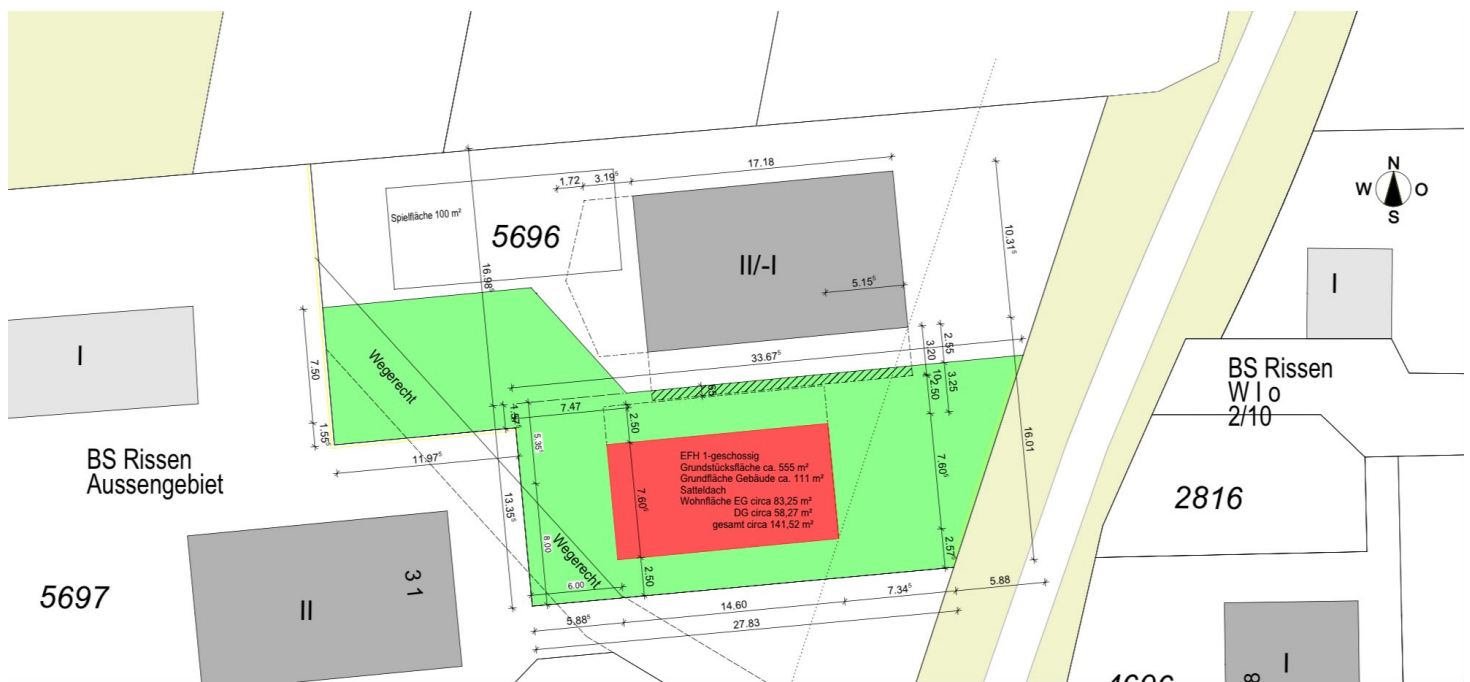
Número da propriedade: CC25224A026_online - 22559 Hamburg / Rissen

O imóvel



Número da propriedade: CC25224A026_online - 22559 Hamburg / Rissen

O imóvel



Número da propriedade: CC25224A026_online - 22559 Hamburg / Rissen

O imóvel



Número da propriedade: CC25224A026_online - 22559 Hamburg / Rissen

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: CC25224A026_online - 22559 Hamburg / Rissen

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: CC25224A026_online - 22559 Hamburg / Rissen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Christoph Wissing

Eppendorfer Weg 253, 20251 Hamburg

Tel.: +49 40 - 22 61 62 200

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com