

Hamburg – Rissen

Ertragreiche und solide Immobilien mit langjährigen Mietern im Hamburger Westen

Property ID: CC24224A008_online



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 995.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 278,8 m² • LAND AREA: 1.527 m²

Property ID: CC24224A008_online - 22559 Hamburg – Rissen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Contact partner

Property ID: CC24224A008_online - 22559 Hamburg – Rissen

At a glance

Property ID	CC24224A008_online	Purchase Price	995.000 EUR
Living Space	ca. 278,8 m ²	Commission	Käuferprovision 6,25 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Roof Type	Gabled roof	Total Space	ca. 488 m ²
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1905	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Car port, 2 x Garage	Usable Space	ca. 0 m ²

Property ID: CC24224A008_online - 22559 Hamburg – Rissen

Energy Data

Energy Source	GAS	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	22.03.2034	Final energy consumption	196.90 kWh/m ² a
		Energy efficiency class	F

Property ID: CC24224A008_online - 22559 Hamburg – Rissen

The property



Property ID: CC24224A008_online - 22559 Hamburg – Rissen

The property



Property ID: CC24224A008_online - 22559 Hamburg – Rissen

The property



Property ID: CC24224A008_online - 22559 Hamburg – Rissen

The property



Property ID: CC24224A008_online - 22559 Hamburg – Rissen

A first 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)

Property ID: CC24224A008_online - 22559 Hamburg – Rissen

All about the location

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.

Property ID: CC24224A008_online - 22559 Hamburg – Rissen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christoph Wissing

Neue Gröningerstraße 13 Hamburg - Commercial

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com