

Exposé

Mehrfamilienhaus in Hamburg

Seltene Gelegenheit in Hamburg-Rissen: Großes Grundstück mit Haus und zusätzlichem Bauplatz



Objekt-Nr. OM-472368

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.529.000 €**

Ansprechpartner:
Christoph E.

Alte sülldorfer Landstr. 383
22559 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1927	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	1.510,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	3	Badezimmer	4
Zimmer	8,00	Garagen	2
Wohnfläche	200,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	5
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen des Hamburger Westens erwartet Sie dieses außergewöhnliche Grundstück mit insgesamt ca. 1.510 m² Fläche, bestehend aus einem großzügigen Zweifamilienhaus sowie zusätzlichem Entwicklungspotenzial durch ein separates Baugrundstück.

Die Immobilie eignet sich gleichermaßen für Familien, Mehrgenerationenwohnen, Kapitalanleger, Bauträger oder Eigennutzer mit dem Wunsch nach einem zusätzlichen Bauplatz in erstklassiger Lage. Das bestehende Zweifamilienhaus verfügt über rund 200 m² Wohnfläche, verteilt auf das Haupthaus und einen separaten Anbau.

Das Besondere: Zwei Grundstücke möglich

Das Grundstück kann auf Wunsch horizontal geteilt werden und ist dadurch sowohl als Gesamtobjekt als auch in zwei separaten Einheiten erwerbbar.

Grundstück 1 – Baugrundstück zur Straßenseite

Das vordere Grundstück an der Alten Sülldorfer Landstraße umfasst voraussichtlich etwa 700–760 m² und eignet sich ideal für die Bebauung mit einem Einfamilienhaus oder Doppelhaus.

Für dieses Grundstück lag bereits ein positiver Bauvorbescheid vor. Dieser ist mittlerweile abgelaufen, die erneute Erteilung dürfte aufgrund der bereits erfolgten positiven Vorprüfung jedoch überwiegend formaler Natur sein. Bereits in der Vergangenheit wurde eine Bebauung positiv bewertet.

Grundstück 2 – Zweifamilienhaus in ruhiger Gartenlage

Das hintere Grundstück umfasst das bestehende Zweifamilienhaus mit Anbau, Garage, Carport und großzügigem Garten auf einer Fläche von etwa 750–800 m².

Die Hauptwohneinheit ist aktuell vermietet und erzielt laufende Mieteinnahmen. Eine Leerübergabe kann gegen eine entsprechende Ablösezahlung vereinbart werden. Der separate Anbau steht bereits leer zur Verfügung und eignet sich ideal für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen oder als zusätzliche Vermietungseinheit. Das Haupthaus umfasst rund 118 m² Wohnfläche, der Anbau weitere rund 82 m².

Die Immobilie im Überblick

ca. 1.510 m² Grundstück

ca. 200 m² Wohnfläche

6,5 Zimmer

Zweifamilienhaus mit separatem Anbau

Haupthaus ca. 118 m² Wohnfläche

Anbau ca. 82 m² Wohnfläche

Teilkeller

Garage

Carport

Gartenschuppen

Gasheizung aus 2019

großes Entwicklungspotenzial

Teilung in zwei eigenständige Grundstücke möglich

Baugrundstück bereits grundsätzlich positiv vorgeprüft

ideal für Familien, Kapitalanleger oder Projektentwickler

Die Immobilie wurde ursprünglich 1927 errichtet und 1951 erweitert. Das Grundstück ist nahezu rechteckig geschnitten und bietet hervorragende Nutzungsmöglichkeiten.

Preisvorstellung

Gesamtobjekt

1.529.000 € VB

Alternativ auch einzeln erwerbbar

Vorderes Baugrundstück (ca. 700–760 m²)

729.000 € VB

Hinteres Grundstück mit Zweifamilienhaus (ca. 750–800 m²)

899.000 € VB

Ausstattung

Für wen eignet sich dieses Angebot?

- ✓ Familien mit Platzbedarf
- ✓ Mehrgenerationenwohnen
- ✓ Kapitalanleger
- ✓ Bauträger und Projektentwickler
- ✓ Bauherren mit Wunsch nach einem Grundstück in Hamburg-Rissen
- ✓ Käufer, die Wohnen und Neubau kombinieren möchten

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Angaben beruhen auf den Informationen des Eigentümers.

Sämtliche Flächenangaben sind Circa-Angaben. Die endgültigen Grundstücksgrößen ergeben sich im Rahmen einer möglichen Vermessung und Teilung.

Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich.

Lage

Lage

Hamburg-Rissen gehört zu den beliebtesten Wohnlagen des Hamburger Westens und verbindet naturnahes Wohnen mit hervorragender Infrastruktur.

Der Ortskern von Rissen mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Restaurants, Wochenmarkt und der S-Bahn-Station Rissen (S1) ist in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso befinden sich der Klövensteen, das Wildgehege sowie der Elbstrand Wittenbergen praktisch vor der Haustür.

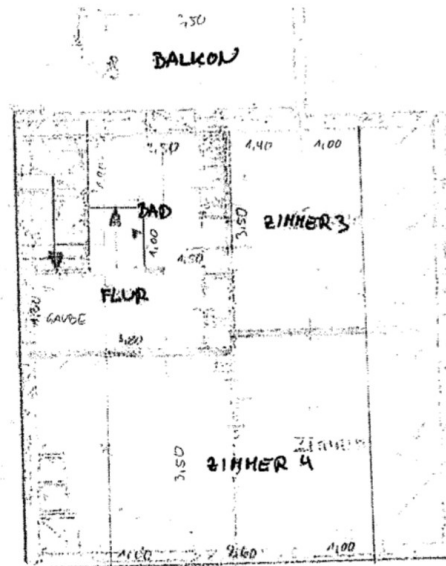
Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, großzügigen Grundstücken und schneller Anbindung an die Hamburger Innenstadt macht diese Lage seit Jahren zu einer der gefragtesten Adressen im Westen der Hansestadt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Grundrisse

- Haupthaus Dachgeschoss -



- Haupthaus Erdgeschoss -

