

Couragefrei

# WOLFERSKAMP

Exposé

Vermietete Eigentumswohnung | Wohnung 01 | EG links  
Wolferskamp 25 | 22559 Hamburg-Rissen



# Attraktive Kapitalanlage im Hamburger Elbvorort Rissen

Die sechs gut geschnittenen 3-Zimmer-Wohnungen dieses gepflegten Mehrfamilienhauses überzeugen durch ihre grüne Lage in unmittelbarer Nähe zum beliebten Naherholungsgebiet Tinsdal – ein attraktives Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität. Der charmante Ortskern von Rissen sowie die Elbe mit ihren idyllischen Sandstränden sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Klare Pluspunkte für langfristige Vermietbarkeit.

[Zur Projekt-website](#)

# Das Objekt



## Hohe Wohnqualität im Hamburger Westen

- Gefragte Wohngegend: ruhig und grün
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Gute Wohnungsgrößen mit 86 bis 103 m<sup>2</sup>
- Tiefgaragenzugang über das Treppenhaus
- Jede Wohnung mit Balkon oder Terrasse
- Erdgeschosswohnungen mit Gartenzugang





## Objektdetails

- Neue Heizung (2025)
- Tiefgarage
- Ein Kellerraum pro Wohnung
- Separater Fahrradkeller
- Wasch- und Trockenraum im Keller

Baujahr	1993
Geschosse	3 + Dach- und Kellergeschoss
Wohneinheiten	6
Wohnungen	2-3 Zimmer
Wohnungsgrößen	86 m <sup>2</sup> bis 103 m <sup>2</sup>
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	123,9 kWh (m 2*a)
Befeuerungsart	Erdgas E
Baujahr Wärmeerzeuger	2025

# Die Wohnung



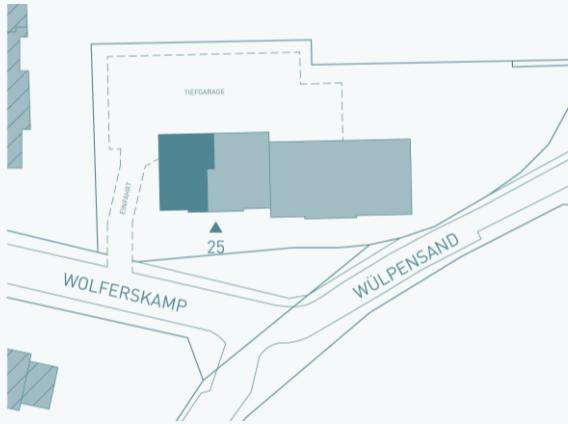
# Wohnung 01 | EG links

<b>Status</b>	Vermietet
<b>Kaufpreis</b>	375.000,00 €
<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup></b>	4.235,85 €
<b>Nettomiete p.a.</b>	12.204,00 €
<b>Nettomiete/m<sup>2</sup> (gem. MV)</b>	11,69 €
<b>Fläche (gem. Plan)</b>	ca. 88,53 m <sup>2</sup>
<b>Fläche (gem. MV)</b>	ca. 87,00 m <sup>2</sup>

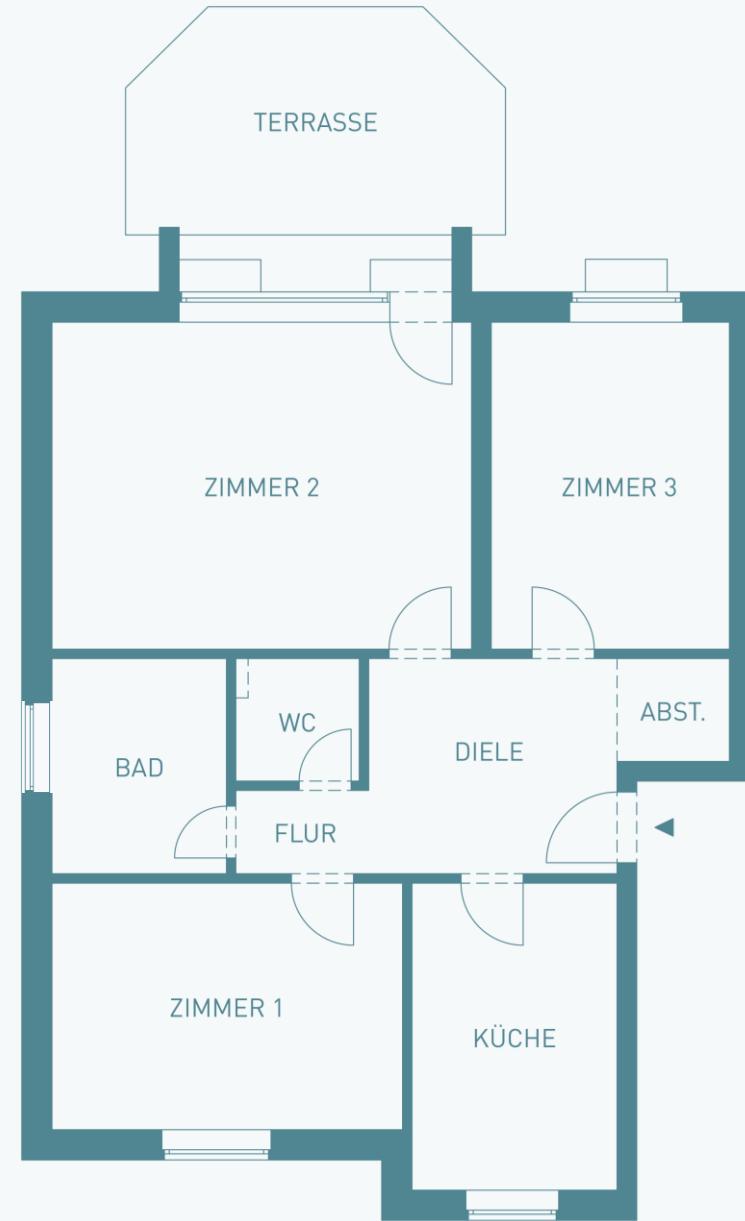
Hausgeld (NK, Erhaltungs- rücklage, Verwaltung)	397,90 € pro Monat
Nebenkosten (BK + HK)	390,00 € pro Monat
Einzugsdatum	01.05.2020
Zimmer	3
Badezimmer	1 x Vollbad mit Dusche & Fenster, 1x Gäste-WC
Küche	Einbauküche
Abstellraum	1 x Wohnung, 1 x Keller
Terrasse	1 x Süd
Kaufpreis TG-Stellplatz	25.000,00 €
Nettomiete p.a. Stellplatz	600,00 €



# Wohnung 01 | EG links



Zimmer 1	14,47 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	25,53 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	14,29 m <sup>2</sup>
Küche	9,26 m <sup>2</sup>
Bad	6,11 m <sup>2</sup>
WC	1,91 m <sup>2</sup>
Diele	7,65 m <sup>2</sup>
Flur	1,36 m <sup>2</sup>
Abst.	1,49 m <sup>2</sup>
Terrasse (50% von 12,93 m <sup>2</sup> )	6,46 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>88,53 m<sup>2</sup></b>



Die Pläne sind nicht maßstabsgetreu und dienen nur zur Ansicht. Detaillierte Grundrisse stellen wir Ihnen gern zur Verfügung.

# Die Lage



# Kurze Wege, grüne Auszeiten – Wohnen im Herzen von Rissen

In der Wedeler Landstraße 32 wohnt man direkt im Herzen des Rissener Ortskerns – zentral und zugleich lebensnah. Alles, was den Alltag angenehm macht, liegt praktisch vor der Haustür, während die Lage gleichzeitig einen hervorragenden Zugang zu den Naherholungsgebieten rund um die Elbe bietet.

Der idyllische Elbstrand ist mit dem Auto schnell erreichbar. Naturschutzgebiete, Leuchttürme und Sandstrände prägen die Küstenlinie Richtung Osten.

Das Naturschutzgebiet Wittenbergen oder Klövensteen laden zu Spaziergängen, Radtouren und erholsamen Stunden im Grünen ein. Für Golfbegeisterte bietet der Golfplatz Falkenstein ideale Möglichkeiten, dem Lieblingssport nachzugehen.



## Mikrokarte



## Makrokarte



[Zur  
interaktiven  
Karte](#)



Die Infrastruktur dieser Lage ist erstklassig: REWE, Alnatura, Bäckereien, Drogerien sowie Apotheken befinden sich in unmittelbarer fußläufiger Nähe. Der charmante Ortskern von Rissen bietet zudem Cafés, Restaurants, einen Wochenmarkt sowie Ärzte verschiedenster Fachrichtungen. Das nahegelegene Asklepios Westklinikum Hamburg sorgt in für gute medizinische Versorgung. Zahlreiche Kindergärten, Grund- und Stadtteilschulen in direkter Nachbarschaft schaffen ein familienfreundliches Umfeld.

Die S-Bahn-Station Rissen ist nur rund 140 Meter entfernt und bringt Sie direkt in die Hamburger Innenstadt. Kindergärten, Schulen und medizinische Versorgung sind ebenfalls schnell erreichbar.

Rissen zählt zu den ruhigsten, gepflegtesten und sichersten Stadtteilen im Westen Hamburgs. Die grüne Umgebung, das gewachsene nachbarschaftliche Umfeld und die zentrale Lage im Ortskern machen diese Wohnung zu einem Zuhause mit nachhaltigem Wert und außergewöhnlich hoher Wohnqualität.

# Kontakt



**Leopold Knies**  
Junior Projektmanager  
+49 40 411725 - 28  
[lk@zht-k.de](mailto:lk@zht-k.de)  
zht-k.de

Zinshausteam & Kenbo  
Projektvermarktung GmbH  
Bernhard-Nocht-Straße 99  
20359 Hamburg



## Courteage/ Kaufnebenkosten

Unsere Leistung im Rahmen der Verkaufs- und Transaktionssteuerung wird vom Verkäufer bezahlt und ist insofern für den Käufer courtagefrei. Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten sind vom Käufer zu tragen.

## Haftungsausschluss

Die Angaben in diesem Exposé zu dem angebotenen Objekt stammen sämtlich und ausschließlich von dem Veräußerer. Die Zinshausteam & Kenbo Projektvermarktung GmbH hat die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben, insbesondere die Größenangaben sowie das Bestehen oder Nichtbestehen einer etwaigen Baugenehmigung nicht eigenständig geprüft. Aus diesem Grund wird hiermit eine Haftung der Zinshausteam & Kenbo Projektvermarktung GmbH für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der in diesem Exposé enthaltenen Angaben ausgeschlossen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

[Zur Projekt-  
website](#)

