

Courtagefrei

# WOLFERSKAMP

Exposé

Vermietete Eigentumswohnung | Wohnung 04 | 1.OG rechts  
Wolferskamp 25 | 22559 Hamburg-Rissen







# Attraktive Kapital- anlage 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 m² bis 103 m²
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	123,9 kWh (m 2*a)
Befeuerungsart	Erdgas E
Baujahr Wärmeerzeuger	2025

# Die Wohnung







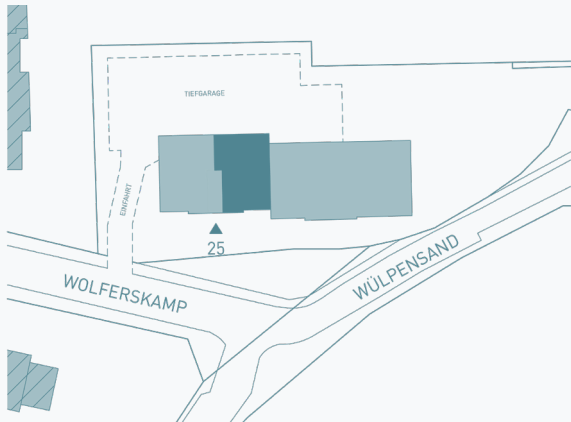
# Wohnung 04 | 1. OG rechts

<b>Status</b>	Vermietet
<b>Kaufpreis</b>	335.000,00 €
<b>Kaufpreis/m²</b>	3.934,70 €
<b>Nettomiete p.a.</b>	11.976,00 €
<b>Nettomiete/m² (gem. MV)</b>	11,74 €
<b>Fläche (gem. Plan)</b>	ca. 85,14 m²
<b>Fläche (gem. MV)</b>	ca. 85,00 m²
Hausgeld (NK, Erhaltungsrücklage, Verwaltung)	393,32 € pro Monat
Nebenkosten (BK + HK)	390,00 € pro Monat
Einzugsdatum	01.08.2019
Zimmer	3
Badezimmer	1 x Vollbad mit Dusche, 1 x Gäste-WC
Küche	Einbauküche
Abstellraum	1 x Wohnung, 1 x Keller
Balkon	1 x Süd
Kaufpreis TG-Stellplatz	25.000,00 €
Nettomiete p.a. Stellplatz	600,00 €

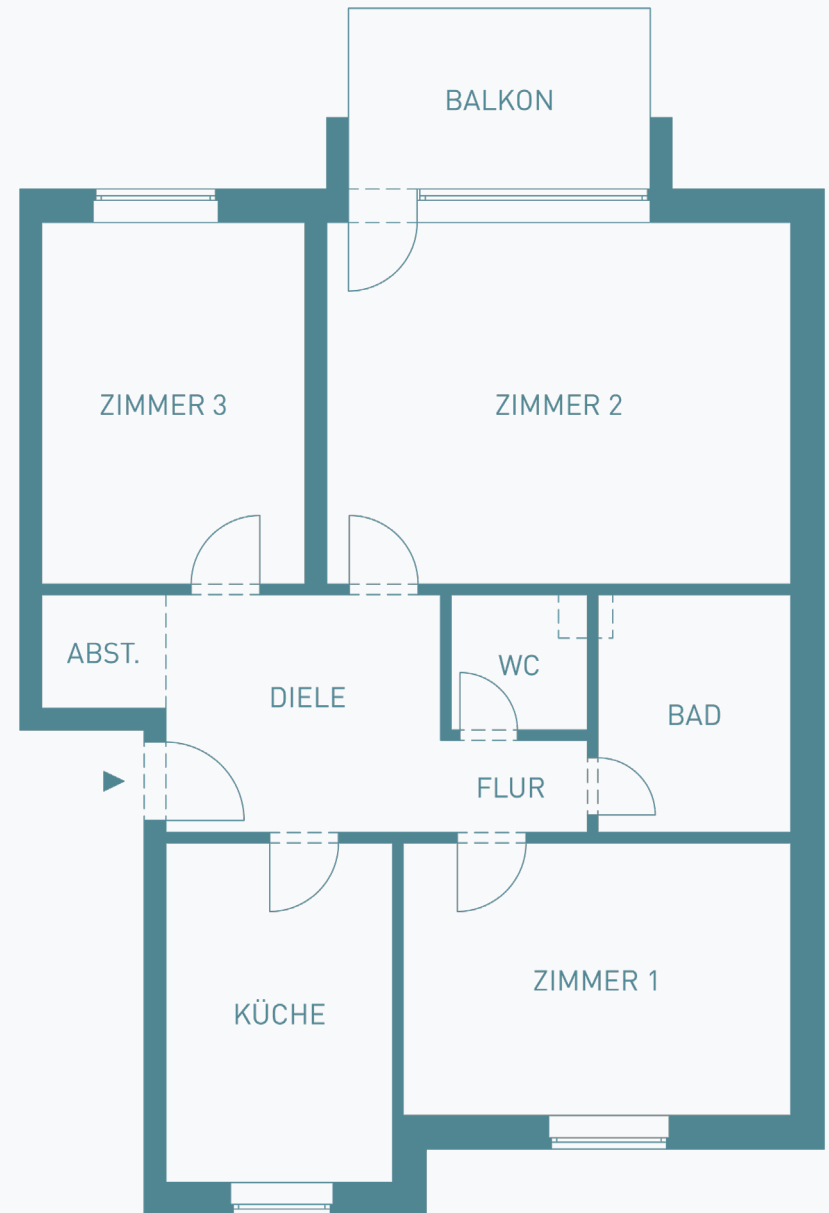




# Wohnung 04 | 1.OG rechts



Zimmer 1	14,47 m²
Zimmer 2	25,63 m²
Zimmer 3	14,24 m²
Küche	9,14 m²
Bad	5,69 m²
WC	1,97 m²
Diele	7,55 m²
Flur	1,45 m²
Abst.	1,47 m²
Balkon (50% von 7,06 m²)	3,53 m²
<b>Gesamt</b>	<b>85,14 m²</b>



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

# Die Lage







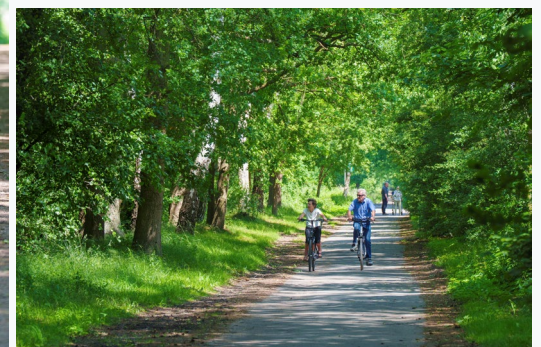
# Ruhe, Naturnähe und urbane Erreichbarkeit

Der Wolferskamp 25 liegt in einer ruhigen Anwohnerstraße im begehrten Elbvorort Rissen. Kaum ein anderer Stadtteil zeigt Hamburg besser von seiner grünen Seite als Hamburg-Rissen.

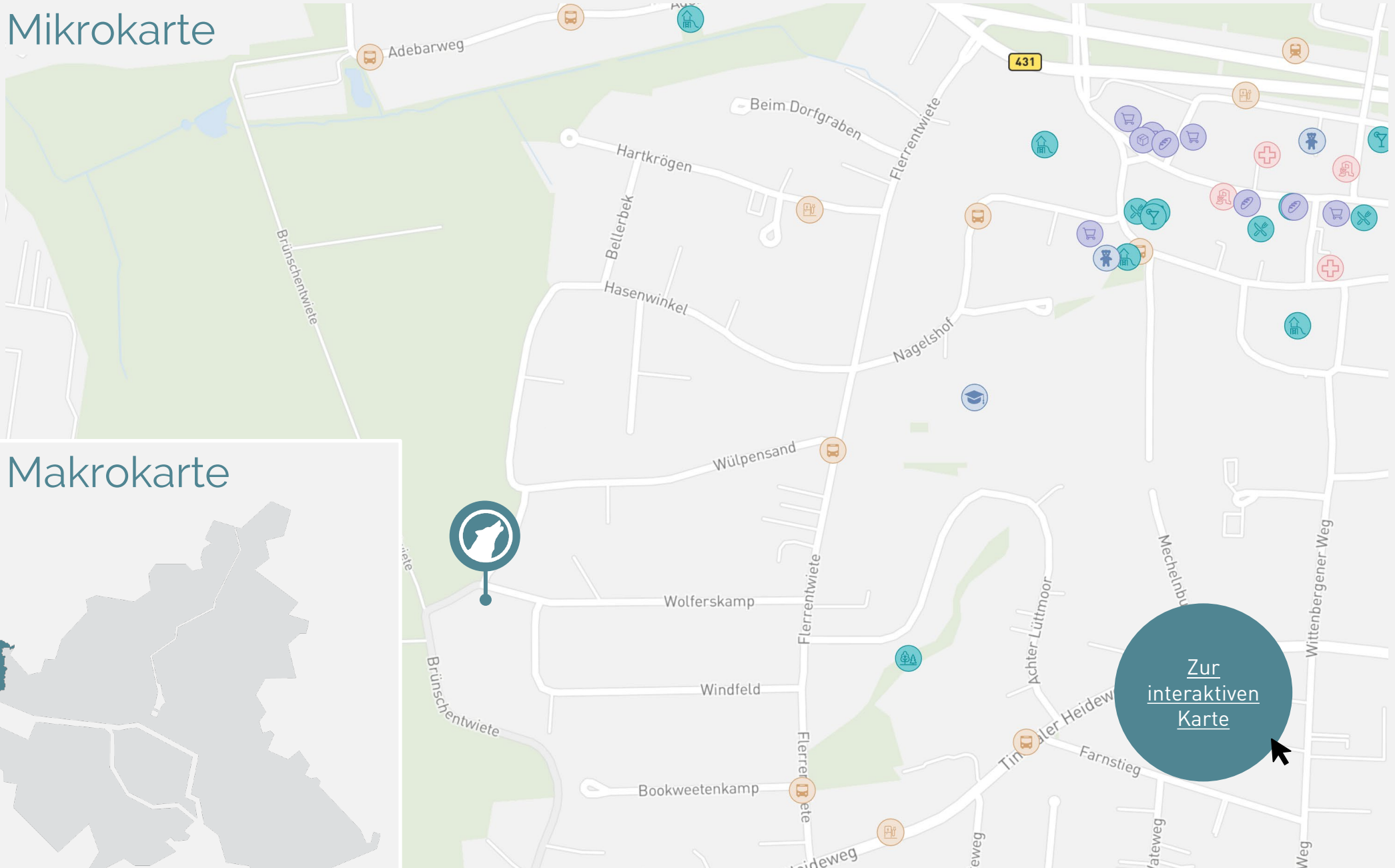
Die Umgebung bietet ideale Bedingungen für Ruhe- und Grünliebhaber: Fast direkt vor der Haustür liegt das Tinsdal, ein Gebiet gespickt von Heide, Dünen und kleinen Mooren. Direkt benachbart sind das Naturschutzgebiet Wittenbergen und die weitläufige Tinsdaler Heide. Golfspielern bietet der Golfplatz Falkenstein die Möglichkeit, ihrer Leidenschaft weiter nachzugehen.

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

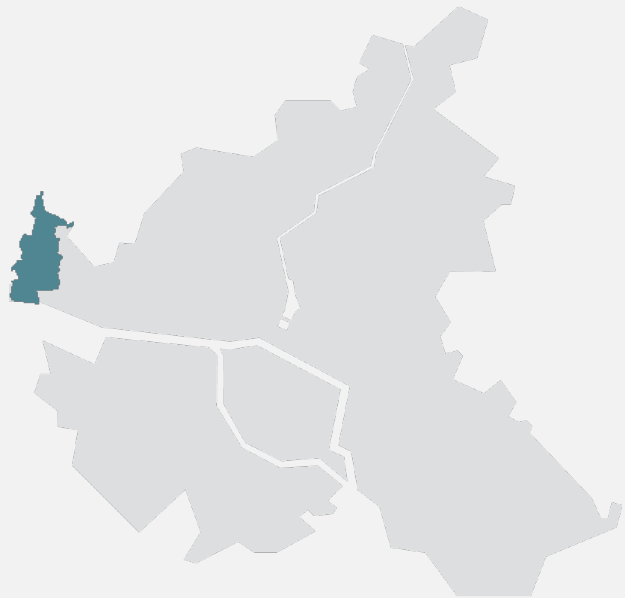
In direkter Nähe liegt außerdem das weitläufige Wald- und Heidegebiet Klövensteen mit seinem beliebten Schnakenmoor, einem Wildpark und großen Waldspielplatz sowie der bekannten Ponywaldschenke, die nach einem ausgiebigen Spaziergang zur Stärkung einlädt.



## Mikrokarte



## Makrokarte







Einkaufsmöglichkeiten wie Edeka, Bäckereien und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der charmante Ortskern von Rissen bietet zudem Cafés, Restaurants, einen Wochenmarkt sowie Ärzte verschiedener Fachrichtungen. Das nahegelegene Asklepios Westklinikum Hamburg sorgt für gute medizinische Versorgung. Zahlreiche Kindergärten, Grund- und Stadtteilschulen in direkter Nachbarschaft schaffen ein familienfreundliches Umfeld.

Die Immobilie hat eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Bushaltestellen Bookweetenkamp und Wülpsand sind jeweils nur ca. 400 Meter entfernt. Pendler profitieren von der fußläufig erreichbaren S-Bahn-Station Rissen, die eine zügige Verbindung ins Zentrum Hamburgs schafft. Die Autobahn ist in ca. 10 Minuten mit dem Auto erreichbar. Der Flughafen Hamburg ist ca. 20 Kilometer entfernt und bietet internationale Anbindungen.



# 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



## **Courtage/ 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](#)

