

Hannover

# Modernes Mehrfamilienhaus in Hannover- Südstadt

*Objektnummer: 25380006*



**KAUFPREIS: 1.920.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 615,3 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 265 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25380006 - 30171 Hannover**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25380006 - 30171 Hannover**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25380006	Kaufpreis	1.920.000 EUR
Wohnfläche	ca. 615,3 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Baujahr	1993	Vermietbare Fläche	ca. 615 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 25380006 - 30171 Hannover

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	18.09.2035	Endenergiebedarf	113.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 25380006 - 30171 Hannover

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25380006 - 30171 Hannover**

## Ein erster Eindruck

Überblick zur Immobilie:

Standort: Hannover-Südstadt

Objektart: Modernisiertes Mehrfamilienhaus

Baujahr: 1993

Wohnfläche gesamt: ca. 615 m<sup>2</sup>

Einheiten: 12 voll vermietete Wohnungen

Ausstattung: Aufzug vorhanden

Aufteilung der Wohnungen:

Erdgeschoss: eine 3-Zimmer-Wohnung mit rund 83 m<sup>2</sup>

1.-5. Obergeschoss: je zwei Apartments pro Etage:

\* 1,5-Zimmer-Wohnung (ca. 46 m<sup>2</sup>, drei davon barrierefrei)

\* 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon (ca. 52 m<sup>2</sup>)

Dachgeschoss: eine 2-Zimmer-Wohnung mit etwa 44 m<sup>2</sup>

Kellergeschoss: Mieterkeller, Technikraum, Trockenraum und Heizungsbereich

Modernisierung (2024/2025):

\* 11 der 12 Einheiten wurden umfassend saniert

\* Erneuerung von Fenstern, Elektroinstallationen, Fußböden und Bädern

\* Malerarbeiten in allen Wohneinheiten

\* Ausstattung mit hochwertigen Einbauküchen

- \* Zwei Wohnungen verfügen über moderne Infrarot-Heizsysteme
- \* Fassaden- und Treppenhaussanierung abgeschlossen

#### Technische Daten

Heizung: Gaszentralheizung aus 12/2023 und Infrarot

Warmwasser: Durchlauferhitzer

#### Wirtschaftliche Kennzahlen:

Jährliche Nettokaltmiete: 90.229 €

#### Highlights

- \* Attraktive Kapitalanlage dank Vollvermietung
- \* Zeitgemäßer Standard durch umfangreiche Sanierung
- \* Top-Lage mit hoher Nachfrage (Innenstadt, Maschsee, Eilenriede, ÖPNV)
- \* Aufzug

**Objektnummer: 25380006 - 30171 Hannover**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem der beliebtesten Stadtteile Hannovers – der Südstadt. Dieser Standort überzeugt durch seine zentrale und gleichzeitig grüne Umgebung. In unmittelbarer Nähe laden der Maschsee sowie die weitläufige Eilenriede, einer der größten Stadtwälder Europas, zu vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten ein.

Die Innenstadt mit ihren zahlreichen Einkaufs-, Kultur- und Gastronomieangeboten ist in wenigen Minuten erreichbar. Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die gute Infrastruktur des Quartiers sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von Supermärkten über Ärzte bis hin zu Schulen und Kitas – bequem erreichbar.

Die Südstadt gilt seit Jahren als stabile und stark nachgefragte Wohnlage. Hohe Lebensqualität, urbane Vielfalt und die unmittelbare Nähe zu Naherholungsgebieten machen diesen Standort besonders attraktiv für Mieter aller Altersgruppen.

**Objektnummer: 25380006 - 30171 Hannover**

## Weitere Informationen

Alle Angaben ohne Gewähr und auf Basis der Informationen, die wir von unserem Auftraggeber erhalten haben. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Grundlage unserer Tätigkeit sind unsere AGB, die wir Ihnen gern zur Verfügung stellen.

DSGVO: Wir verweisen hiermit auf die Speicherung Ihrer Daten, sobald Sie uns eine Kontaktanfrage senden. Die Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und dienen lediglich der Kontaktaufnahme, um ggf. einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

**Objektnummer: 25380006 - 30171 Hannover**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Sommer

---

Schiffgraben 48, 30175 Hannover

Tel.: +49 511 - 86 68 78 08

E-Mail: [commercial.hannover@von-poll.com](mailto:commercial.hannover@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)