

Hannover

# Modernes Mehrfamilienhaus in Hannover- Südstadt

*Número de propiedad: 25380006*



**PRECIO DE COMPRA: 1.920.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 615,3 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 265 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25380006 - 30171 Hannover**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25380006 - 30171 Hannover

## De un vistazo

Número de propiedad	25380006	Precio de compra	1.920.000 EUR
Superficie habitable	ca. 615,3 m <sup>2</sup>	Comisión	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Año de construcción	1993	Estado de la propiedad	Estructura
		Superficie alquilable	ca. 615 m <sup>2</sup>

Número de propiedad: 25380006 - 30171 Hannover

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	18.09.2035	Demanda de energía final	113.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Gas	Clase de eficiencia energética	D
		Año de construcción según el certificado energético	2023

Número de propiedad: 25380006 - 30171 Hannover

## La propiedad



**Número de propiedad: 25380006 - 30171 Hannover**

## Una primera impresión

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

**Número de propiedad: 25380006 - 30171 Hannover**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25380006 - 30171 Hannover**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 25380006 - 30171 Hannover**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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