

Hannover

# Modernes Mehrfamilienhaus in Hannover-Südstadt

CODE DU BIEN: 25380006



PRIX D'ACHAT: 1.920.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 615,3 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 265 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25380006 - 30171 Hannover**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25380006 - 30171 Hannover**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25380006</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>1.920.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 615,3 m<sup>2</sup></b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1993</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Refait à neuf</b>
		<b>Espace locatif</b>	<b>ca. 615 m<sup>2</sup></b>

**CODE DU BIEN: 25380006 - 30171 Hannover**

## Informations énergétiques

<b>Chauffage</b>	<b>Gaz</b>	<b>Certification énergétique</b>	<b>Diagnostic énergétique</b>
<b>Certification énergétique valable jusqu'au</b>	<b>18.09.2035</b>	<b>Consommation d'énergie</b>	<b>113.10 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Source d'alimentation</b>	<b>Gaz</b>	<b>Classement énergétique</b>	<b>D</b>
		<b>Année de construction selon le certificat énergétique</b>	<b>2023</b>

CODE DU BIEN: 25380006 - 30171 Hannover

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25380006 - 30171 Hannover**

## Une première impression

### 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**

**CODE DU BIEN: 25380006 - 30171 Hannover**

## **Tout sur l'emplacement**

**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.**

**CODE DU BIEN: 25380006 - 30171 Hannover**

## **Plus d'informations**

**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.**

**CODE DU BIEN: 25380006 - 30171 Hannover**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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