

Gehrden

# Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten und großem Grundstück

CODE DU BIEN: 26380009\_1



PRIX D'ACHAT: 720.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 435 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.325 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26380009\_1 - 30989 Gehrden**

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

**CODE DU BIEN: 26380009\_1 - 30989 Gehrden**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26380009_1</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 435 m<sup>2</sup></b>
<b>Année de construction</b>	<b>1958</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>720.000 EUR</b>
<b>Interest/Investment houses</b>	<b>Maison multifamiliale</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>

CODE DU BIEN: 26380009\_1 - 30989 Gehrden

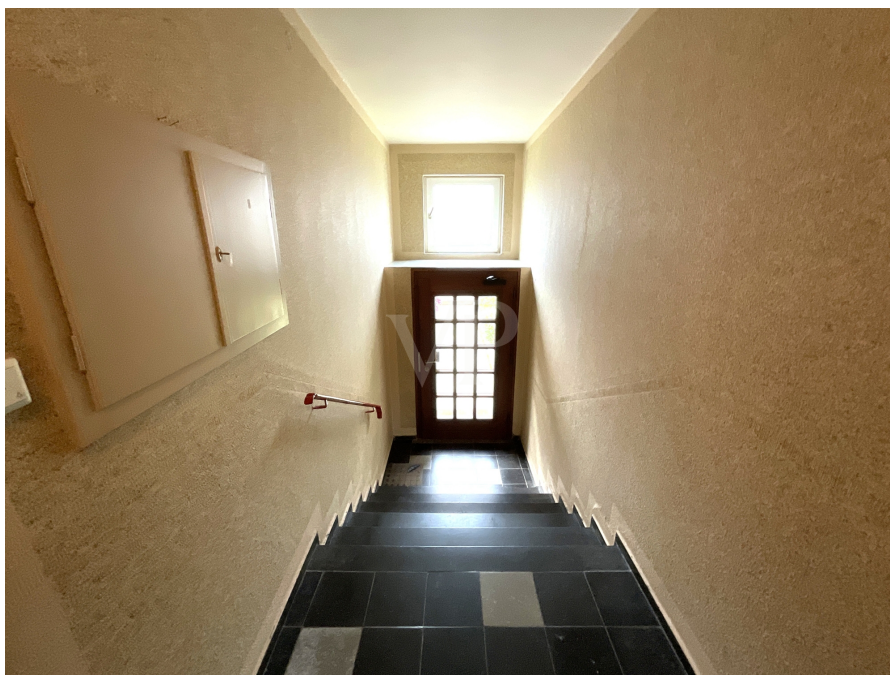
## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	06.10.2035

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	325.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1998

CODE DU BIEN: 26380009\_1 - 30989 Gehrden

## La propriété



CODE DU BIEN: 26380009\_1 - 30989 Gehrden

## La propriété



CODE DU BIEN: 26380009\_1 - 30989 Gehrden

## La propriété



CODE DU BIEN: 26380009\_1 - 30989 Gehrden

## La propriété



CODE DU BIEN: 26380009\_1 - 30989 Gehrden

## La propriété



CODE DU BIEN: 26380009\_1 - 30989 Gehrden

## La propriété



CODE DU BIEN: 26380009\_1 - 30989 Gehrden

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26380009\_1 - 30989 Gehrden**

## **Une première impression**

**Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus stellt eine attraktive Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger dar. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.325 m<sup>2</sup> befinden sich insgesamt sechs Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 435 m<sup>2</sup>.**

**Besonders interessant ist die aktuelle Vermietungssituation: Zwei Wohnungen stehen bereits zur freien Verfügung und bieten somit unmittelbares Potenzial für Neuvermietung oder Eigennutzung. Eine weitere Wohneinheit wird zum 01.10.2026 frei, wodurch sich zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten für den künftigen Eigentümer ergeben.**

**Das Objekt überzeugt durch seine solide Substanz und den gepflegten Gesamtzustand. Ergänzt wird das Angebot durch zwei Garagen sowie eine zusätzliche Nutzfläche im Keller von ca. 40 m<sup>2</sup>, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.**

**Die Kombination aus großzügigem Grundstück, mehreren Wohneinheiten und vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten macht diese Immobilie zu einer interessanten Kapitalanlage mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial. Ob zur Bestandshaltung oder zur weiteren Optimierung der Mieterträge – dieses Mehrfamilienhaus bietet eine hervorragende Grundlage für eine nachhaltige Investition.**

**CODE DU BIEN: 26380009\_1 - 30989 Gehrden**

## Détails des commodités

- **gepflegtes Mehrfamilienhaus**
- **6 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 435 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **2 Wohnungen davon frei**
- **1 weitere Wohnung frei ab 01.10.2026**
- **großes Grundstück von ca. 1.325 m<sup>2</sup>**
- **2 Garagen**
- **zusätzliche Nutzfläche im Keller von ca. 40 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26380009\_1 - 30989 Gehrden**

## **Tout sur l'emplacement**

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage der Stadt Gehrden. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, wenig Durchgangsverkehr und einer angenehmen Nachbarschaftsatmosphäre. Die zentrale, zugleich aber angenehm zurückgezogene Lage bietet eine gelungene Kombination aus Wohnruhe und guter Erreichbarkeit aller Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Das Stadtzentrum von Gehrden mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Cafés und gastronomischen Angeboten ist bequem erreichbar. Familien profitieren von einem umfassenden Bildungs- und Betreuungsangebot mit Kindertagesstätten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen vor Ort. Auch ein Krankenhaus und zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der Stadt.

Besonders attraktiv ist die Nähe zum Naherholungsgebiet rund um den Gehrdener Berg. Weitläufige Wander- und Radwege, Waldflächen sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten laden zu Aktivitäten im Grünen ein und bieten einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustür.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über das regionale Busnetz bestehen regelmäßige Verbindungen in Richtung Hannover und die umliegenden Städte. Auch mit dem Pkw sind die Landeshauptstadt sowie die wichtigen Verkehrsachsen der Region in kurzer Zeit erreichbar. Dadurch eignet sich der Standort gleichermaßen für Berufspendler wie für Familien, die naturnah wohnen und dennoch von einer guten Infrastruktur profitieren möchten.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre ruhige Wohnatmosphäre, die gute Nahversorgung, die familienfreundliche Infrastruktur und die unmittelbare Nähe zu attraktiven Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Sie zählt zu den gefragten Wohnlagen im südwestlichen Umland von Hannover.

**CODE DU BIEN: 26380009\_1 - 30989 Gehrden**

## **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: 26380009\_1 - 30989 Gehrden**

## 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)**