

Hannover

# Modernes Mehrfamilienhaus in Hannover-Südstadt

VP azonosító: 25380006



VÉTELÁR: 1.920.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 615,3 m<sup>2</sup> • FÖLDTERÜLET: 265 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25380006 - 30171 Hannover**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Az első benyomás**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25380006 - 30171 Hannover**

## Áttekintés

VP azonosító	25380006	Vételár	1.920.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 615,3 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Építés éve	1993	Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
		Bérelhető terület	ca. 615 m <sup>2</sup>

VP azonosító: 25380006 - 30171 Hannover

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	<b>Gáz</b>	Energiatanúsítvány	<b>Energetikai tanúsítvány</b>
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	<b>18.09.2035</b>	Teljes energiaigény	<b>113.10 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Energiaforrás	<b>Gáz</b>	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	<b>D</b>
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	<b>2023</b>

VP azonosító: 25380006 - 30171 Hannover

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25380006 - 30171 Hannover**

## Az elso benyomás

### 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**

**VP azonosító: 25380006 - 30171 Hannover**

## **Minden a helyszínrol**

**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.**

**VP azonosító: 25380006 - 30171 Hannover**

## **További információ / adatok**

**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.**

**VP azonosító: 25380006 - 30171 Hannover**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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