

Hannover

# Modernes Mehrfamilienhaus in Hannover-Südstadt

*Número da propriedade: 25380006*



**PREÇO DE COMPRA: 1.920.000 EUR • ÁREA: ca. 615,3 m<sup>2</sup> • ÁREA DO TERRENO: 265 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25380006 - 30171 Hannover**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Uma primeira impressão**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

**Número da propriedade: 25380006 - 30171 Hannover**

## Numa vista geral

Número da propriedade	25380006	Preço de compra	1.920.000 EUR
Área	ca. 615,3 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Ano de construção	1993	Área arrendável	ca. 615 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: 25380006 - 30171 Hannover

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	18.09.2035	Procura final de energia	113.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Aquecimento	Gás	Classificação energética	D
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2023

Número da propriedade: 25380006 - 30171 Hannover

## O imóvel



**Número da propriedade: 25380006 - 30171 Hannover**

## Uma primeira impressão

### 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 da propriedade: 25380006 - 30171 Hannover**

## **Tudo sobre a localização**

**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 da propriedade: 25380006 - 30171 Hannover**

## **Outras informações**

**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 da propriedade: 25380006 - 30171 Hannover**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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