HANNOVER
VAHRENWALD-LIST

KAPITALANLEGER AUFGEPASST!

2 MEHRFAMILIENHÄUSER IM PAKET

lux living
smarter wohnen

Objektadresse

Moorkamp 3-5
30165 Hannover

Kaufpreis: 3.690.000,- Euro

Maklerprovision: 5,95% inkl. gesetzl. MwSt.

Provisionshinweis:

Das Objekt wird provisionspflichtig angeboten. Bei Abschluss des Kaufvertrages gilt eine vom Käufer an uns zu entrichtende Vermittlungsprovision in Höhe von 5,95% inkl. gesetzl. MwSt. auf den tatsächlichen Kaufpreis als vereinbart. Dieses Angebot richtet sich ausschließlich an Bauträger und gewerbliche Immobilienkäufer.

OBJEKTDATEN

Objektart:	2 Mehrfamilienhäuser im Paket
Nutzungsart:	Wohnen

Flächen und Einheiten

Grundstücksfläche:	ca. 1.077 m²
Wohnfläche:	ca. 970 m²
Wohn-/ Nutzfläche gesamt:	ca. 1023 m²
Ausbaureserve im DG:	ca. 60 m²
Wohneinheiten:	22
Etagen:	4
Stellplätze:	7 Garagen

Mieteinnahmen

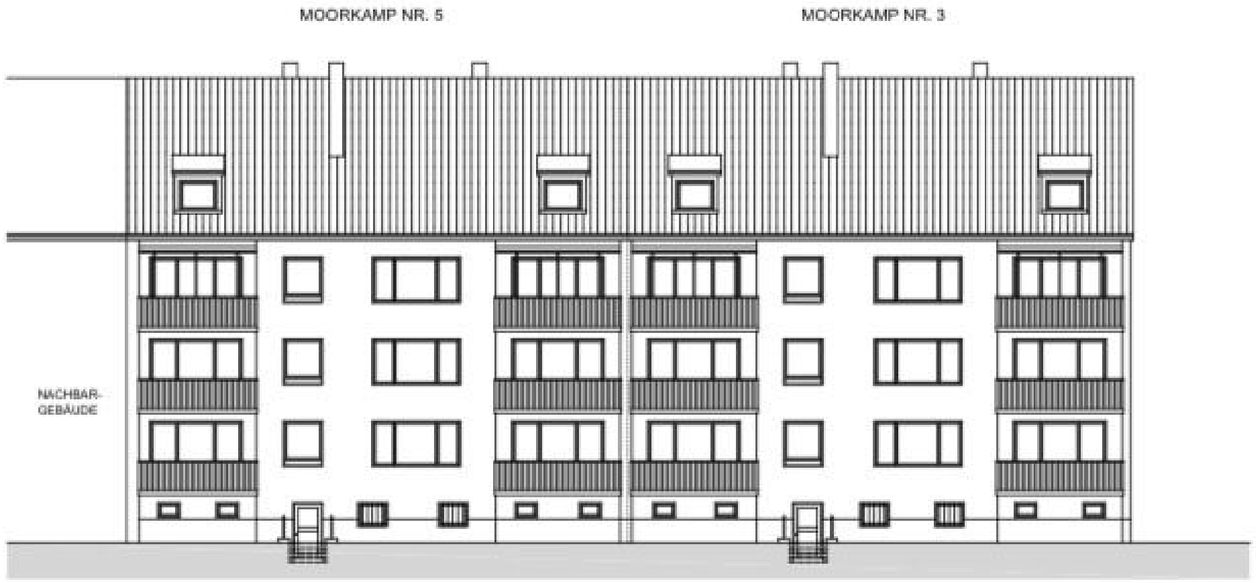
Ist Kaltmiete (exkl. Garagen):	8.100 Euro
Ist Mieteinnahmen p.a.:	97.200 Euro
Soll Mieteinnahmen p.a.: (inkl. Garagen)	145.000 Euro

Energieausweis

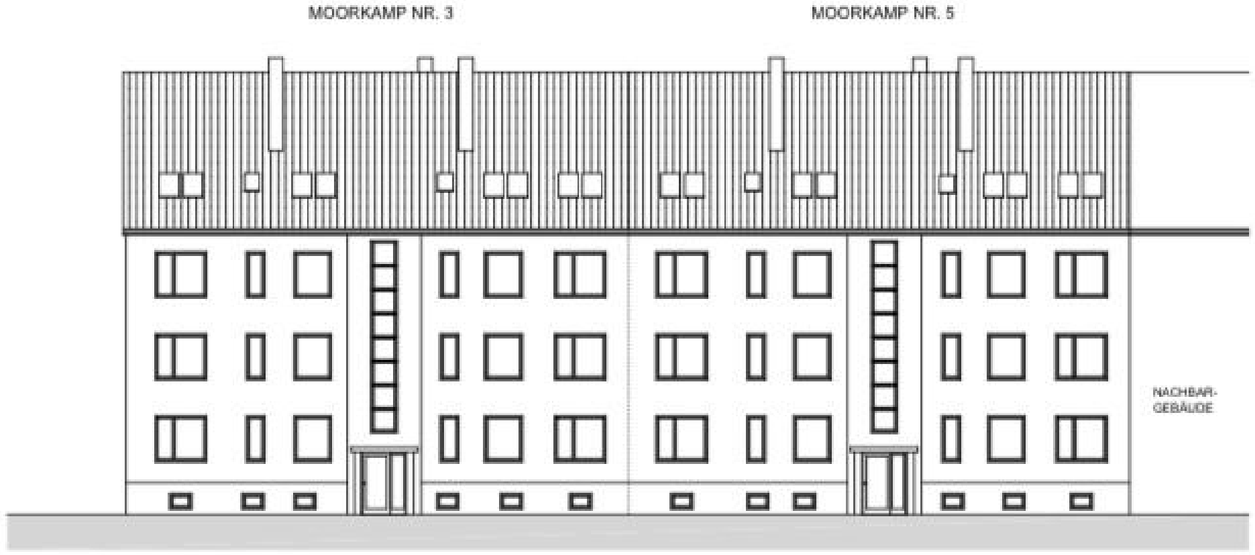
Art	Bedarfsausweis
Energiebedarf:	89,3 (3) und 147,8 (5)
Ausstellungsdatum:	20. Juli 2022
Gültig bis:	18. Februar 2033
Baujahr lt. Energieausweis:	1957
Wesentlicher Energieträger:	Erdgas

Zustand:

Baujahr:	1957
Letzte Sanierung:	2022 / 2023



SÜDANSICHT



NORDANSICHT

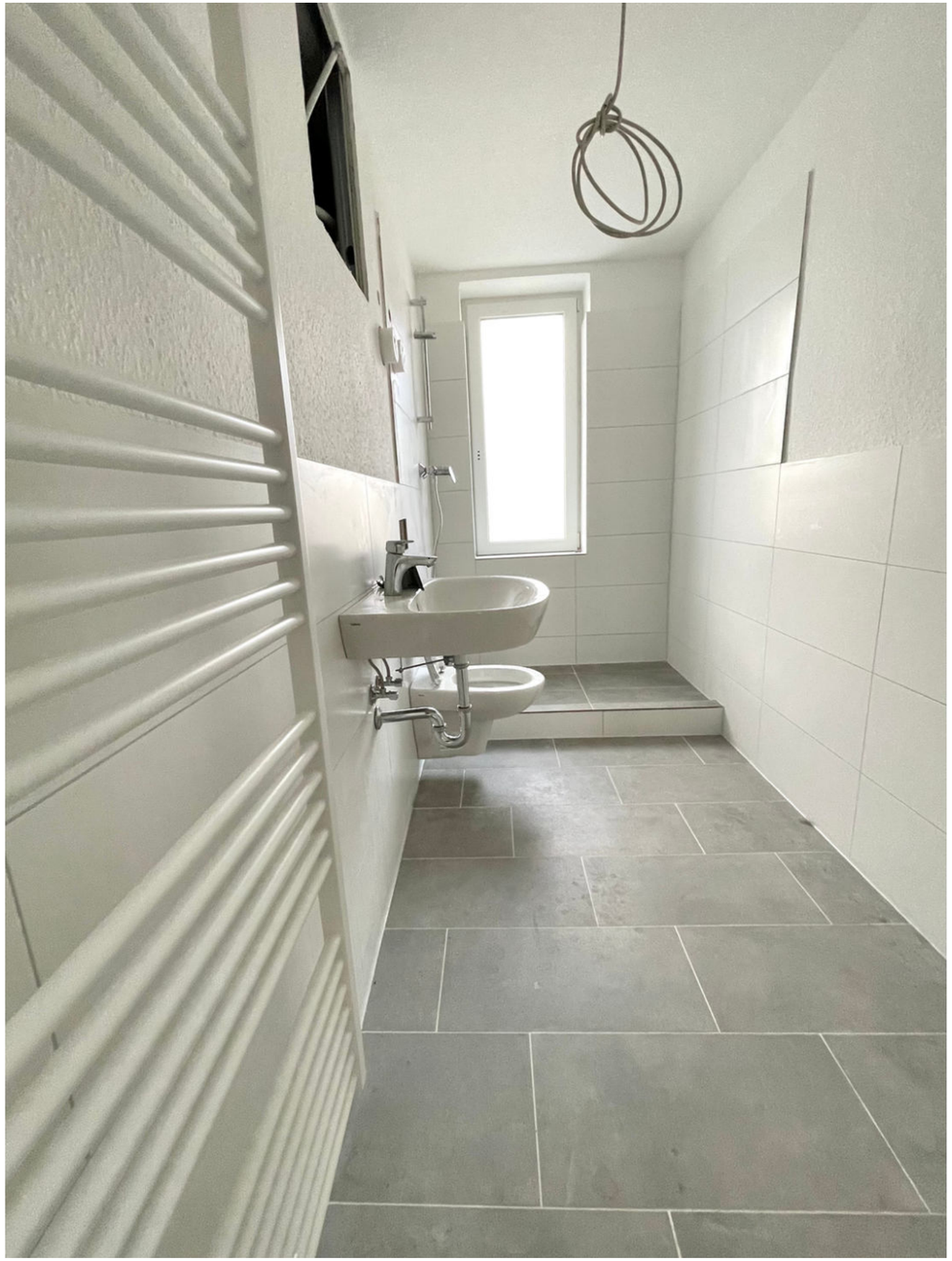
OBJEKTAUSSTATTUNG

Gebäude

Fahrstuhl:	nein
Balkone:	ja (2023)
Keller:	ja
Waschküche:	ja
Befeuerung:	Gas
Heizungsart:	Zentralheizung
Letzte Sanierung:	2021 / 2022 / 2023
Sanierungsumfang:	Dach, Fassade, Fenster, Hauseingänge, Treppenhäuser, Heizung, Balkone, 50% der Wohneinheiten (Elektro, Sanitär, Fliesenspiegel, Bodenbeläge, Malerarbeiten)
Ausbaureserve:	Dachgeschoss - Raum mit ca. 30m² pro Objekt

Wohnungen

Wohnungseinheiten:	1 - 2 Zimmer
Wohnungsgrößen:	35 m² - 55 m²
Ausrichtung der Balkone:	Süden
Badezimmer:	50% Tageslicht 50% innenliegend



OBJEKTBESCHREIBUNG

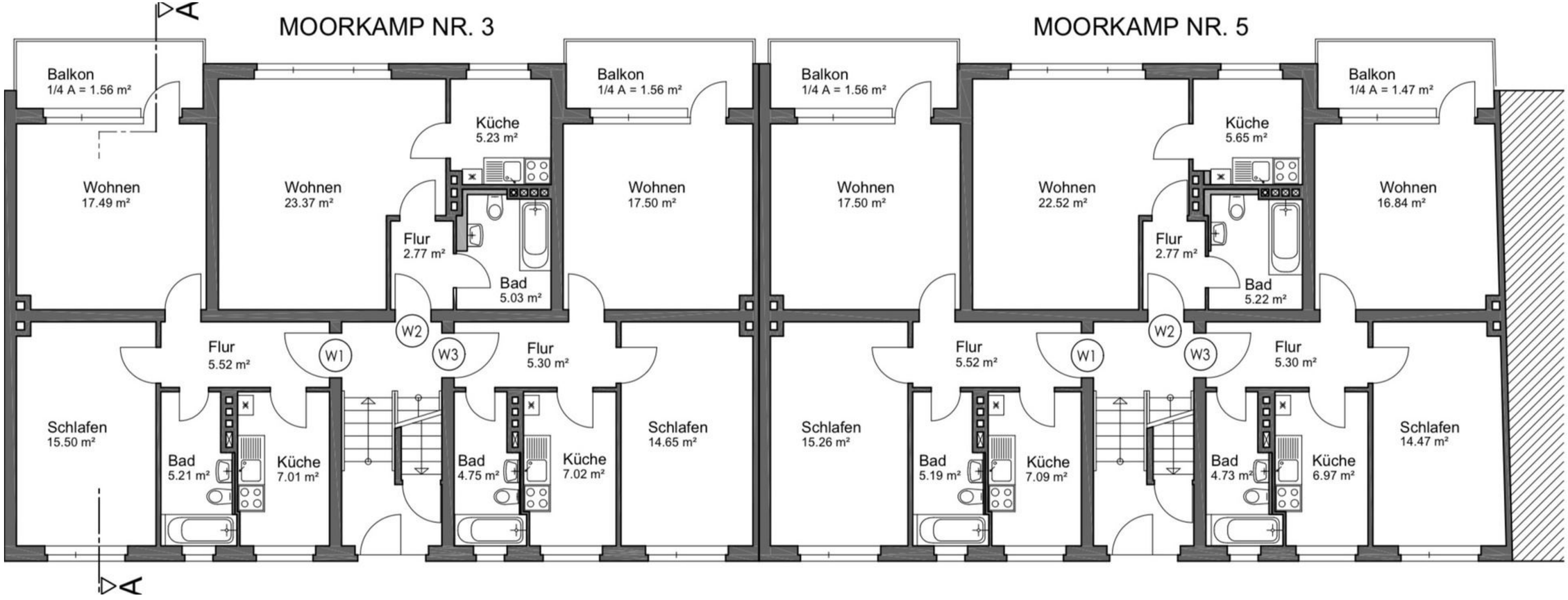
Das Grundstück hat eine Fläche von insgesamt ca. 1.077 m². Auf dem Grundstück befinden sich zwei Mehrfamilienhäuser mit je 11 Wohneinheiten, verteilt auf 4 Etagen, sowie 7 Garagen im Innenhof. Die Wohn- und Nutzfläche für beide Gebäude beträgt insgesamt ca. 1.023 m². Die reine vermietbare Wohnfläche liegt aktuell bei ca. 970 m². Es besteht die Möglichkeit im Dachgeschoss eine Ausbaureserve von ca. 30m² pro Objekt zu nutzen. Die Grundstücke sind lastenfrei.

18 von den 22 Wohneinheiten sind derzeit vermietet. Die Jahresnettokaltmiete beläuft sich aktuell auf insgesamt 97.200 Euro. Die durchschnittliche Miethöhe beträgt somit 8,35 Euro pro qm. Die sanierten Wohnungen wurden im Zuge einer Neuvermietung zu einem Mietpreis in Höhe von 14,00 Euro (kalt) pro qm vermietet. Die Garagen sind derzeit nicht vermietet.

Die im Jahr 1957 erbauten Mehrfamilienhäuser wurden zwischen 2021-2023 aufwendig saniert und auf den neuesten Stand der Technik gebracht. In den vergangenen Jahren wurde das Dach, die Fassade, die Fenster sowie die Hauseingänge, die Heizanlage in Haus Nr. 3 und die Balkone erneuert. Des Weiteren wurden bereits 11 Wohneinheiten von innen saniert. Neben neuer Elektrik wurden die Wohnungen mit neuen Sanitärobjekten, Bodenbelägen und Fliesenspiegel ausgestattet.

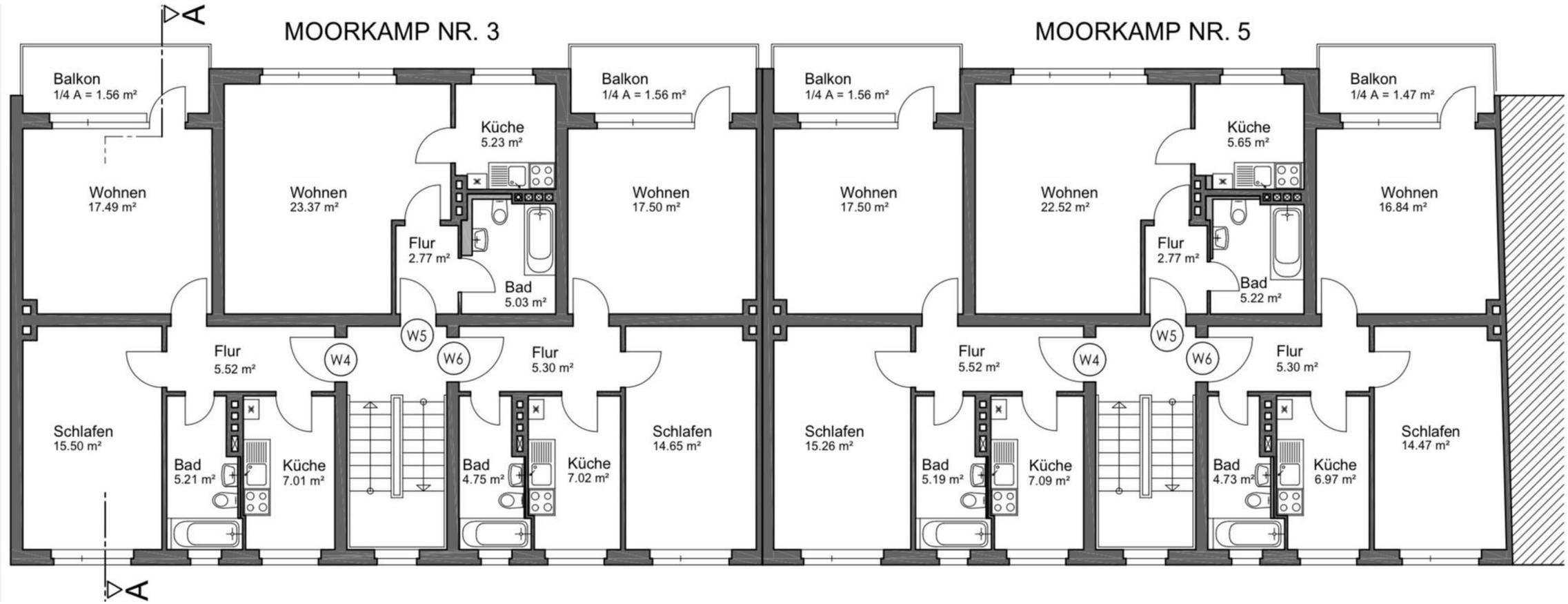
GRUNDRISS

ERDGESCHOSS



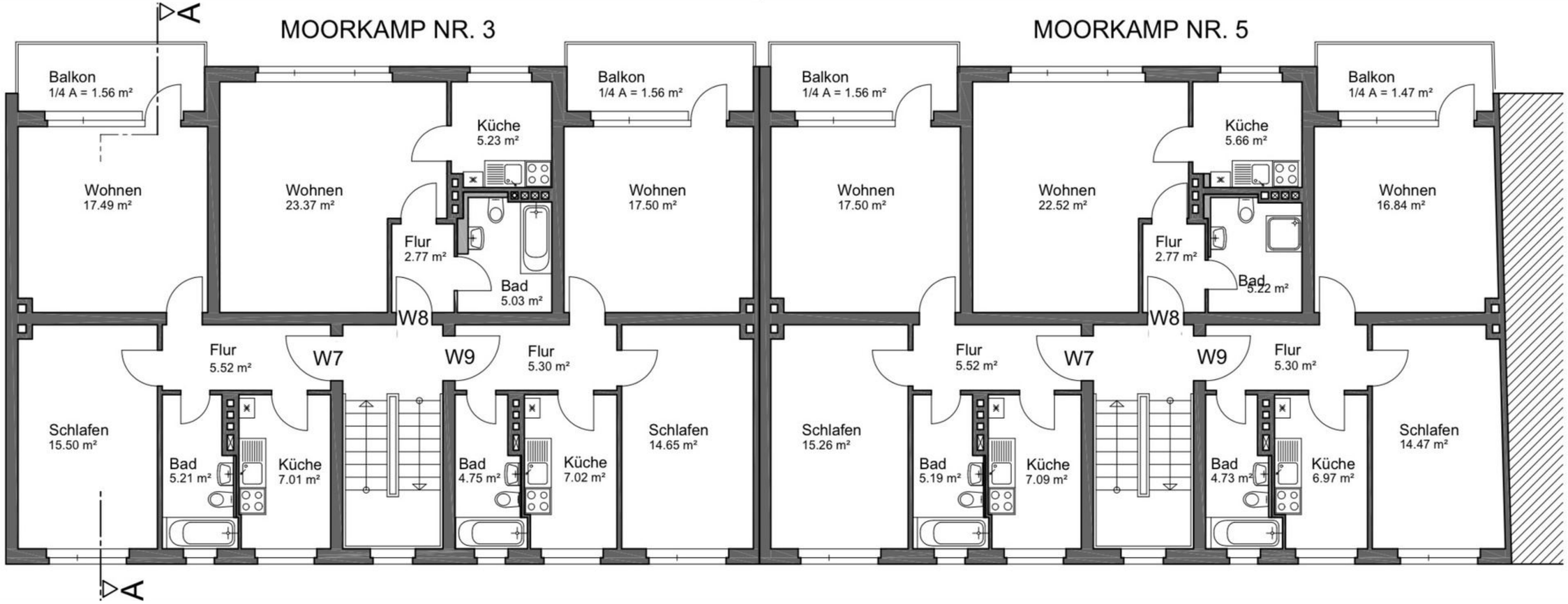
GRUNDRISS

I.OBERGESCHOSS



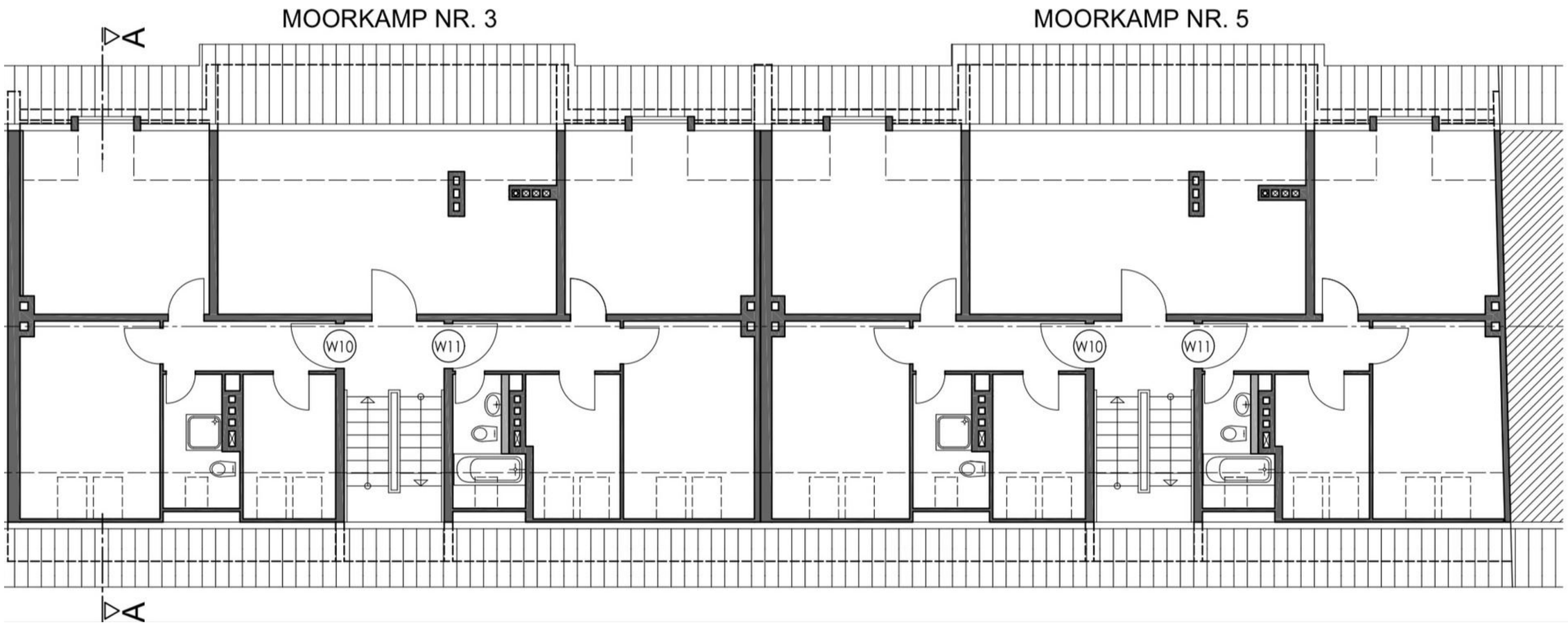
GRUNDRISS

II.OBERGESCHOSS



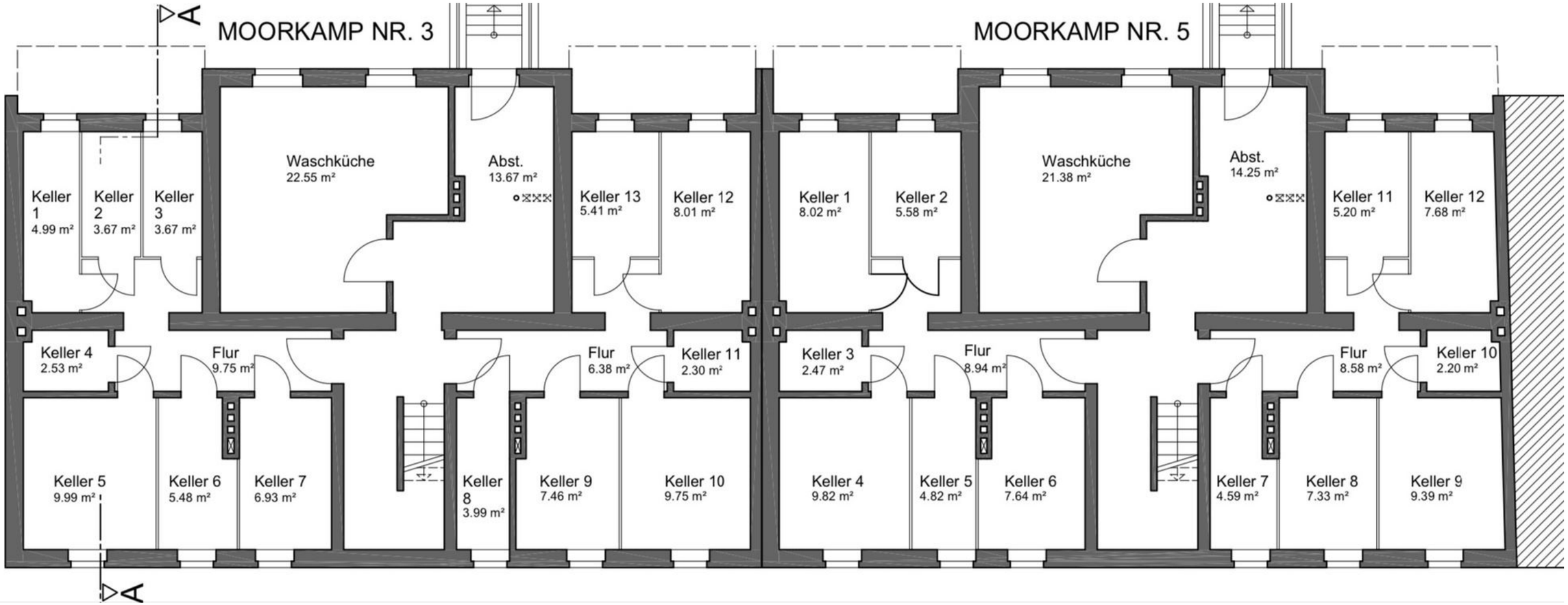
GRUNDRISS

DACHGESCHOSS



GRUNDRISS

KELLERGESCHOSS



HANNOVER

VAHRENWALD-LIST

LAGEBESCHREIBUNG

Das Objekt befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet im Ortsteil Vahrenwald-List, im Herzen der Stadt Hannover, mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

In der unmittelbaren Umgebung gibt es Apotheken, eine Bäckerei, eine Bank sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Durch die hervorragende Anbindung an die Vahrenwalder Straße ist die Lage des Objektes verkehrstechnisch optimal angebunden. Die Autobahn A2 erreichen Sie innerhalb weniger Autofahrminuten. Die Innenstadt Hannovers erreichen Sie in ca. 10 Minuten.

SONSTIGES

HAFTUNGSHINWEIS

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Eigentümer stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.

ANSPRECHPARTNER

lux living
smarter wohnen

JANINE THÜNER

IMMOBILIENKAUFFRAU (IHK)

KONTAKTINFORMATIONEN

FIRMENADRESSE

Lausitzer Straße 1
30916 Isernhagen

E-MAIL-ADRESSE

makler@lux-living.de

TELEFONNUMMER

0511 85006524
0173 2729348