

Exposé

Wohnung in Hannover

Kapitalanlage mit Aussicht über Linden und die Ihme



Objekt-Nr. OM-369555

Wohnung

Verkauf: **99.000 €**

Ihmeplatz 6
30449 Hannover
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	10	Zustand	keine Angaben
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	93,00 m ²	Etage	4. OG
Nutzfläche	5,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Fernwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie suchen eine rentable Kapitalanlage mit Wertsteigerungspotential?

Dann stellt diese direkt an dem Fluss Ihme gelegene 4-Zimmerwohnung in gefragter Lage von Hannover eine seltene Gelegenheit dar.

Die Wohnung ist vermietet und erzielt derzeit eine monatliche Kaltmiete von 632,50 €, die ab November 2026 auf 727,38 € erhöht werden kann.

Das Objekt ist Teil einer großen Wohnanlage in der Nähe der Innenstadt sowie der Universität.

Wie in den Medien zu verfolgen war, ist eine Teileigentümerin der Wohnanlage, die Projekt IZ Hannover GmbH (Lars Windhorst), insolvent, was zu einem deutlich geringeren m²-Preis führt als in vergleichbaren Lagen von Hannover.

Vor dem Hintergrund eines stockenden Prozesses bei der Weiterentwicklung brachliegender Gewerbeeinheiten wurden sowohl Hausverwalter als auch Insolvenzverwalter der Projekt IZ Hannover GmbH zur Jahresmitte neu gewählt, so dass sich neben der Rendite aufgrund der laufenden Mieteinnahmen ein überdurchschnittliches Wertsteigerungspotential ergibt.

Ausstattung

Jahresnettokaltmiete 7.590 € - im nächsten Jahr nach erfolgter Erhöhung 8.728,50 €.

Nicht umlagefähige Kosten 38,56 €

Rücklagenzuführung 130,74 €

Überschlägige Rendite ca. 7%

Das Objekt kann provisionsfrei erworben werden.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Aktuell sind von allen Eigentümern bis Ende 2026 eine Liquiditätsumlage von 3,31 €/m² und bis Mitte 2026 eine Sonderumlage von 0,69 €/m² zu zahlen. Diese werden vollständig vom

Verkäufer getragen.

Lage

Die Wohnung liegt im Herzen von Hannover im lebendigen Stadtteil Linden, welcher als der bunte und lebendigste Stadtteil der Landeshauptstadt gilt.

Der Stadtteil zeichnet sich durch seine architektonische Vielfalt als Mischung aus urbanem Flair mit modernen Wohnkomplexen bis hin zu historischen Gebäuden und einer ausgeprägten Subkultur aus. Die Limmerstraße mit ihren vielen Freizeit-, Kultur sowie Gastronomieangeboten und Einkaufsmöglichkeiten schließt unmittelbar an die Wohnanlage an. Dieses sowie die Lage am Wasser und der Natur macht den Stadtteil zum einem Anziehungspunkt sowohl für Studenten als auch Künstler und junge Familien, während er gleichwohl bei alteingesessenen Bewohnern beliebt ist.

Der Stadtteil ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Über die Leine oder Ihme gelangt man in wenigen Minuten in die Altstadt sowie die Innenstadt von Hannover oder mit einer der Straßenbahnlinien zum Hauptbahnhof.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



1 Balkon

Exposé - Galerie



2 Wohnzimmer

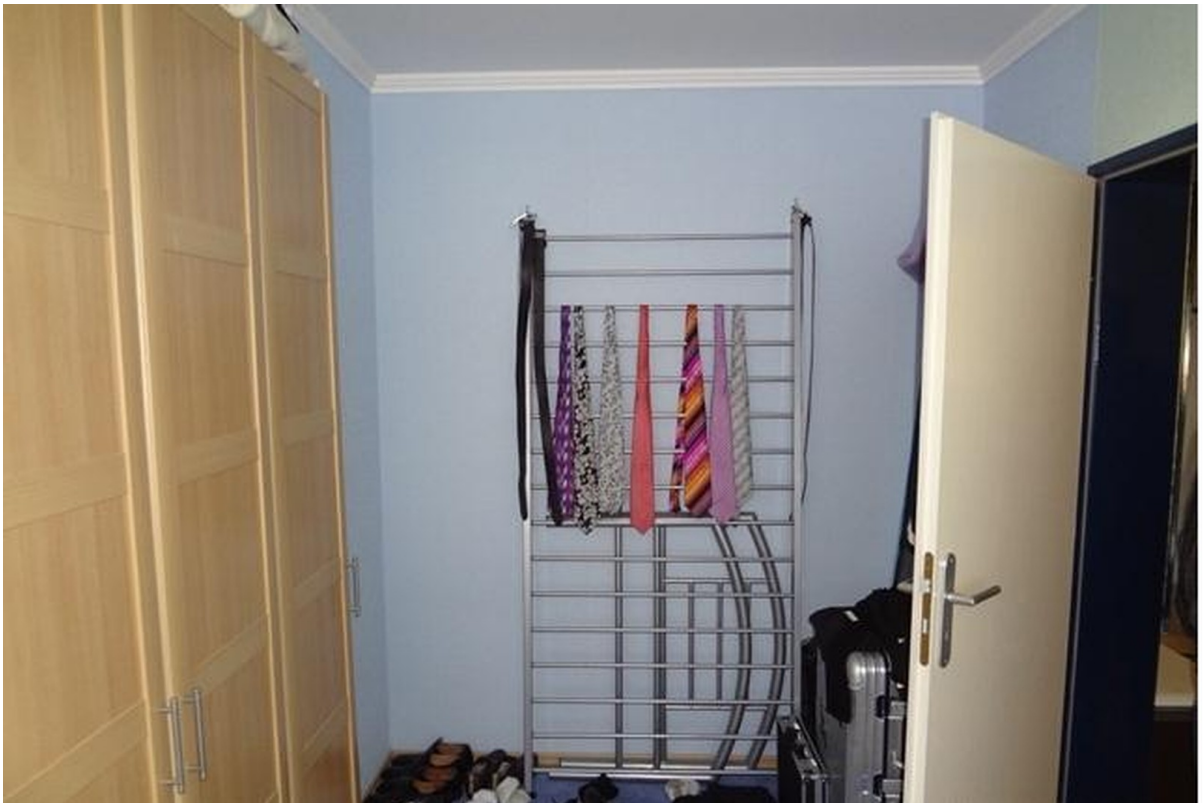


3 Küche

Exposé - Galerie



4 kleines Zimmer



5 kleines Zimmer

Exposé - Galerie



6 Flur



7 Gästezimmer

Exposé - Galerie



8 Schlafzimmer



8b Schlafzimmer

Exposé - Galerie

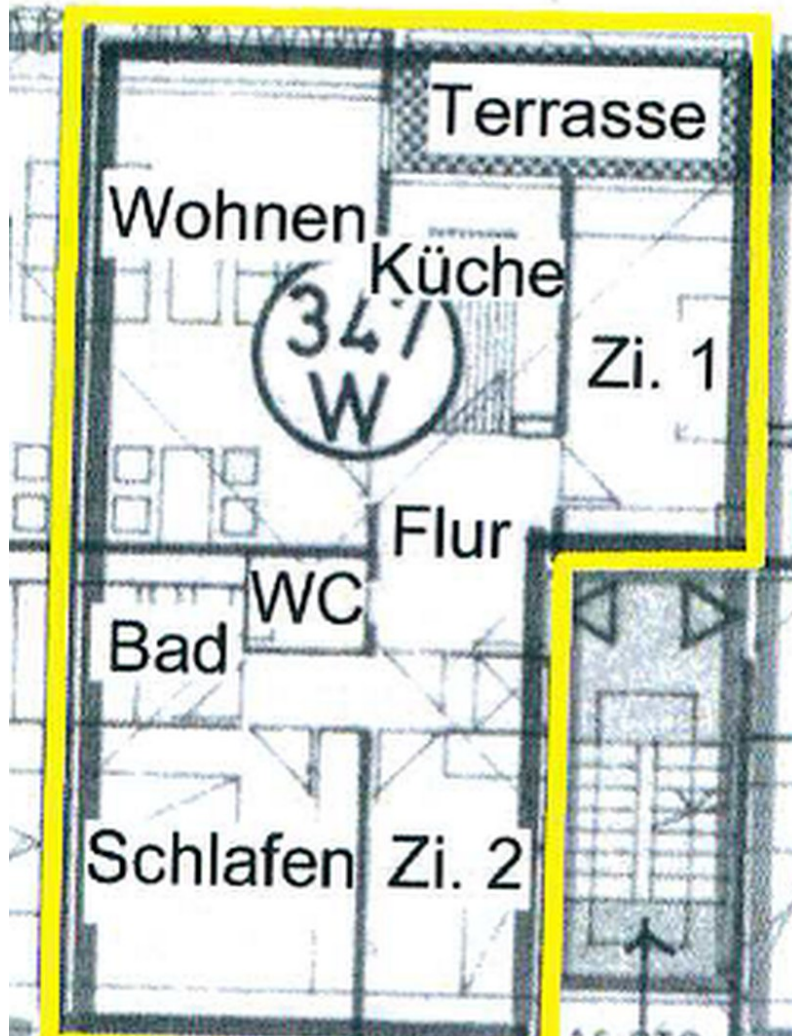


9 Duschbad



10 WC

Exposé - Galerie



Grundriss

Exposé - Grundrisse

