

Exposé

Mehrfamilienhaus in Hildesheim

Erstbezug nach Kernsanierung: MFH mit 8 Wohneinheiten in Hildesheimer Neustadt



Objekt-Nr. OM-436714

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.120.000 €**

Wollenweberstr. 29/30
31135 Hildesheim
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1950
Grundstücksfläche	164,00 m²
Etagen	4
Zimmer	17,00
Wohnfläche	312,00 m²

Energieträger	Gas
Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Badezimmer	8
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1950 wurde im Jahr 2025 umfassend modernisiert und bietet heute eine attraktive Kombination aus solidem Bestand und zeitgemäßem Wohnstandard. Mit insgesamt acht Wohneinheiten auf vier Etagen eignet sich die Immobilie sowohl als interessante Kapitalanlage als auch als vielseitig nutzbares Wohnobjekt in zentraler Lage.

Die einzelnen Wohnungen verfügen über Wohnflächen von etwa 30 m² bis 50 m² und überzeugen mit funktionalen 2- bis 3-Zimmer-Grundrissen. Das Konzept richtet sich gezielt an eine breite Mieterschaft mit hoher Nachfrage, insbesondere an Studierende, Berufspendler und junge Paare.

Im Zuge der Sanierung wurde das Gebäude technisch wie optisch auf einen sehr modernen Stand gebracht. Die Ausstattung der Wohnungen ist hochwertig, zeitlos und zugleich pflegeleicht gewählt. In den Wohnbereichen sorgt strapazierfähiges Laminat für ein ansprechendes Ambiente, während die Bäder mit moderner Fliesengestaltung, Duschen und hochwertigen Armaturen ausgestattet sind.

Ein besonderer Vorteil für die Vermietung ist die bereits in jeder Einheit vorhandene Einbauküche inklusive Elektrogeräten. Auch in technischer Hinsicht ist die Immobilie zukunftsorientiert aufgestellt: Glasfaseranschluss, energetisch optimierte Fenster sowie eine hochwertige Dämmung schaffen beste Voraussetzungen für zeitgemäßes Wohnen. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine im Jahr 2025 modernisierte Gas-Zentralheizung.

Das Mehrfamilienhaus ist bereits vollständig vermietet und bietet damit vom ersten Tag an gesicherte Mieteinnahmen. Für den künftigen Eigentümer entfällt somit der Aufwand für Erstvermietung, Mietersuche oder die Vermarktung einzelner Einheiten. Das Objekt stellt sich daher als sofort ertragsfähige Kapitalanlage dar, bei der nach Abschluss der Sanierung kein zusätzlicher Einsatz in die Vermietung erforderlich ist.

Ausstattung

Das Objekt wurde im Rahmen einer umfassenden Kernsanierung hochwertig modernisiert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen Wohnstandard. Folgende Ausstattungsmerkmale zeichnen die Immobilie aus:

- Einbauküchen: Jede Wohnung verfügt über eine hochwertige Einbauküche inklusive Elektrogeräten, die mit vermietet wird.
- Bäder: Modern geflieste Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken.
- Wand- und Deckenflächen: Sämtliche Wände und Decken wurden glatt gespachtelt und sorgen für ein modernes, ansprechendes Wohnambiente.
- Bodenbeläge: Hochwertiges Laminat mit V-Fuge, langlebig und optisch ansprechend.

Leitungen und Elektrik: Steig-, Fall- und Heizungsleitungen wurden vollständig erneuert, ebenso die gesamte Elektrik.

- Internetversorgung: DSL- und Glasfaseranschlüsse sind in allen Wohnungen vorhanden.
- Klingelanlage: Moderne Klingelanlage mit Videofunktion.
- Grundstücksentwässerung: Die Grundstücksentwässerung wurde vollständig erneuert.
- Außenbereich: Der Hofbereich wurde neu gestaltet und bietet einen Müllplatz sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.
- Dämmung: Neue Untersparrendämmung sowie neue Fassadendämmung.

Fenster und Haustür: Erneuerung von Fenstern und Haustür gemäß den Anforderungen des GEG sowie den Vorgaben der BAFA.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Auf Wunsch kann das Objekt zusammen mit der bereits etablierten professionellen Hausverwaltung DBS Home GmbH übernommen werden. Die Jahresnettokaltmiete beläuft sich aktuell auf 52.800 €.

Der Verkauf erfolgt direkt durch den Eigentümer, sodass keine Maklerprovision anfällt.

Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage von Hildesheim-Neustadt und verbindet auf ideale Weise urbanes Leben mit angenehmer Wohnqualität. Als etablierte Universitäts- und Wirtschaftsstadt bietet Hildesheim hervorragende Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Vermietung und unterstreicht die Attraktivität des Standorts auch aus Investorsicht.

Die zentrale Lage spricht insbesondere Studierende, junge Berufstätige und Pendler an. Hochschulstandorte, darunter die HAWK, sowie weitere innerstädtische Einrichtungen sind bequem fußläufig oder in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Diese Nähe zu Bildung, Arbeit und Stadtleben macht das Objekt besonders interessant für eine Zielgruppe mit konstant hoher Wohnraumnachfrage.

Trotz der sehr guten innerstädtischen Anbindung befindet sich die Immobilie in einer ruhigen Seitenstraße und bietet damit ein angenehmes, wohnfreundliches Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der direkten Umgebung vorhanden und schnell erreichbar.

Auch verkehrstechnisch überzeugt der Standort: Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, nahegelegene Bushaltestellen sorgen für kurze Wege, und der Hildesheimer Hauptbahnhof ist in kurzer Zeit erreichbar. Von dort bestehen unter anderem gute Verbindungen nach Hannover, wodurch die Lage auch für Berufspendler zusätzlich an Attraktivität gewinnt.

Ergänzt wird das positive Standortprofil durch nahegelegene Grünanlagen und Parkflächen, die den Wohnwert steigern und Raum für Erholung im Alltag bieten.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Haus Rückansicht

Exposé - Galerie



Treppenhaus mit Zählerschrank



Wohnungseingangstüren

Exposé - Galerie



Treppenhaus



neue Abstellräume

Exposé - Galerie



Zantralheizung von 2024



Badezimmer

Exposé - Galerie



Flur einer Wohnung



Schlafzimmer einer Wohnung

Exposé - Galerie



Küche einer Wohnung

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

