

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Hannover

**Rarität am Lister Platz: Sanierte Substanz,
Eilenriedeblick & 130 m² Penthouse-Maisonette**



Objekt-Nr. **OM-437897**

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **2.690.000 €**

Ansprechpartner:
Juergen Wendrich

30163 Hannover
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1960	Etage	Höher als 5. OG
Grundstücksfläche	328,00 m ²	Gewerbefläche	125,00 m ²
Etagen	6	Gesamtfläche	849,16 m ²
Wohnfläche	724,16 m ²	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Soll	109.810
Preis pro m ²	3.167,00 €	Nettomiete Ist	91.090
Übernahme	Nach Vereinbarung	X-fache Mieteinn.	24,50
Modernisierung Jahr	2024	Anzahl Einheiten	13
Zustand	saniert		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gönnen Sie sich das Beste aus zwei Welten: Ein sorgenfreies Investment in Hannovers begehrtester Lage und – auf Wunsch – ein exklusives Wohnerlebnis über den Dächern der Stadt. Dieses vollflächig sanierte Wohn- und Geschäftshaus besticht nicht nur durch seine energetisch optimierte Fassade und den hervorragenden Pflegezustand, sondern vor allem durch seine Flexibilität.

Während neun moderne 3-Zimmer-Wohnungen mit Südbalkon und drei etablierte Gewerbeeinheiten für einen stabilen Cashflow sorgen, wird das Herzstück der Immobilie – eine 130 m² große Maisonette-Wohnung mit Kamin und weitläufiger Dachterrasse – bezugsfrei übergeben. Ob zur Eigennutzung als repräsentatives Stadtdomizil oder zur hochpreisigen Neuvermietung: Hier erwerben Sie eine wertstabile Immobilie ohne Sanierungsstau in einer Mikrolage, die in Hannover ihresgleichen sucht.

Die Immobilie ist bereits nach dem WEG aufgeteilt.

Die Wohnungen wurden überwiegend laufend saniert. Es besteht kein Sanierungsstau. Die solide Bausubstanz und die moderne Optik machen dieses Objekt zu einem "Sorglos-Investment" mit enormem Wertsteigerungspotenzial.

Bei einer Vermietung der Dachgeschosswohnung beläuft sich die Netto Sollmiete 109.810 € was einem Faktor von 24,50 entspricht.

Sie haben einen stabilen Cashflow in einer der mietstabilsten Lagen von Hannover.

Sie sparen durch den Direktkauf die Maklercourtage.

Ausstattung

Das Dachgeschoss wurde aufwendig ausgebaut. Es verfügt neben einer großen Dachterrasse mit Südausrichtung über einen Freisitz zum grünen Innenhof. Die Mietwohnungen wurden bei einem Mietwechsel jeweils vollständig technisch modernisiert. Unter anderen wurden die Steig und Falleitungen sowie die Elektroinstallation erneuert. Die Bäder wurden modern mit neuen Fliesen gestaltet. Ebenso wurden alle Türen erneuert, sowie komplett neu tapeziert und gestrichen.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Bitte beachten Sie für Ihre Anfrage:

Um eine strukturierte Bearbeitung zu ermöglichen, sowie zum Schutz der Privatsphäre unserer Mieter, bitten wir bei Erstkontakt um die Übermittlung Ihrer vollständigen Kontaktdaten:

Vor- und Nachname

Vollständige Anschrift

Telefonnummer (für eine kurzfristige Abstimmung)

E-Mail-Adresse

Wichtiger Hinweis zum Privatverkauf:

Der Verkauf erfolgt ausschließlich von Privat unter Ausschluss einer Käuferprovision.

Lage

Wo Hannover am schönsten ist: Zwischen Lister Meile und Eilenriede

Lage, Lage, Lebensqualität. Die Immobilie befindet sich in der Nähe zum Lister Platz, dem pulsierenden Herzstück der List. Dieser Stadtteil ist bekannt für seine prächtigen Altbauten, seine hohe Dichte an Grünflächen und eine Infrastruktur, die keine Wünsche offen lässt.

Einkaufen & Gastronomie: Die beliebte Flaniermeile "Lister Meile" beginnt quasi vor Ihrer Haustür. Hier finden Sie neben Geschäften des täglichen Bedarfs auch zahlreiche inhabergeführte Boutiquen, Cafés und Restaurants, die das urbane Flair prägen.

Erholung: In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die Eilenriede. Hannovers Stadtwald bietet unerschöpfliche Möglichkeiten für Jogging, Spaziergänge oder entspannte Nachmittage im Grünen.

Mobilität: Die Anbindung ist unschlagbar. Die U-Bahn-Station "Lister Platz" bietet eine direkte Verbindung zum Hauptbahnhof und in die Innenstadt (Fahrzeit ca. 3–5 Minuten). Auch die Autobahnen A2 und A7 sind über die Vahrenwalder Straße schnell erreichbar.

Die List ist nicht nur ein Wohnort, sondern ein Statement. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum in dieser spezifischen Mikrolage garantiert Ihnen langfristig eine exzellente Vermietbarkeit und höchste Wertstabilität.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	128,30 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	128,30 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Balkon Dachgeschoss Süd-West

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon Dachgeschoss



Kaminofen Maisonette

Exposé - Galerie



Wohnzimmer DG mit Kamin



Bad DG

Exposé - Galerie



Küche neu 4 OG



Bad 4 OG

Exposé - Galerie



Bad neu 4 OG



Flur4 OG



Neue Elektroinst. 4 OG rechts

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon 4. OG rechts



Bad 4. OG links



Küche 4. OG links

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 4. OG links



Wohnzimmer 3. OG

Exposé - Galerie



Küche 3. OG



Arbeitszimmer 3. OG

Exposé - Grundrisse

Ihre neue Wohnung:

