

Exposé

Wohnung in Hannover

Renditestark investieren 5%- Bothfeld & Wohnen wie im Hotel



Objekt-Nr. OM-445913

Wohnung

Verkauf: **262.000 €**

Ansprechpartner:
I. Rutman

30659 Hannover
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	10	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	63,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	63,00 m ²	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	1 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	270 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung ist aktuell zuverlässig vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 1.100 €, was sie besonders attraktiv für Kapitalanleger macht.

Durch die bestehende Vermietung profitieren Käufer unmittelbar von laufenden Einnahmen ohne Leerstandsrisiko. Die Kombination aus stabilen Mieteinnahmen, gefragter Lage und guter Vermietbarkeit macht dieses Objekt zu einer wirtschaftlich interessanten Investition.

Die Immobilie stellt eine renditestarke Kapitalanlage dar und bietet durch die aktuelle Vermietung eine sofortige Einnahmesituation.

Die Wohnung hat eine hochwertige Ausstattung. Neben Parkett, hochwertigen Barock Fliesen, besitzt die Wohnung einen eingebauten Safe, ein Schwimmbad, eine Sauna ein Pool und auf Wunsch hin zwei Tiefgaragen Stellplätze.

Auf Wunsch hin kann die Wohnung mit oder ohne Mietverhältnis übernommen werden. Der Verkauf ist mit dem Mieter bereits besprochen.

Ausstattung

Die Wohnung ist hochwertig ausgestattet und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

- Parkettboden in den Wohnbereichen
- moderne, hochwertige Einbauküche der Marke Nobilia
- möbliert vermietet
- Aufzug im Gebäude
- Schwimmbad und Sauna zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Hausmeisterservice und professionelle Verwaltung
- zentrale Gasheizung

Besonders hervorzuheben ist die aktuelle Vermietungssituation:

Die Wohnung ist seit über dem 01.11.2022 fest vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 13200 p/A €.

Mit den Mietern wurde besprochen, dass Sie auf Wunsch umziehen, sofern die Käuferseite sich eine leere Wohnung wünschen sollte. Das Mobiliar kann auf Wunsch mitübernommen werden.

Auf Wunsch des Käufers, kann eine Verlängerung des Mietverhältnisses um weitere 3 Jahre unterschrieben werden, was eine hohe Planungssicherheit für Kapitalanleger bietet.

Die Immobilie stellt somit eine attraktive und sofort ertragreiche Kapitalanlage dar. Eine Finanzierung dieser Wohnung sollte kein Problem darstellen

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Hannover-Bothfeld, einer ruhigen und gleichzeitig hervorragend angebundenen Wohnlage.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar und sorgen für eine hohe Alltagsnähe. Die Anbindung an den öffentlichen

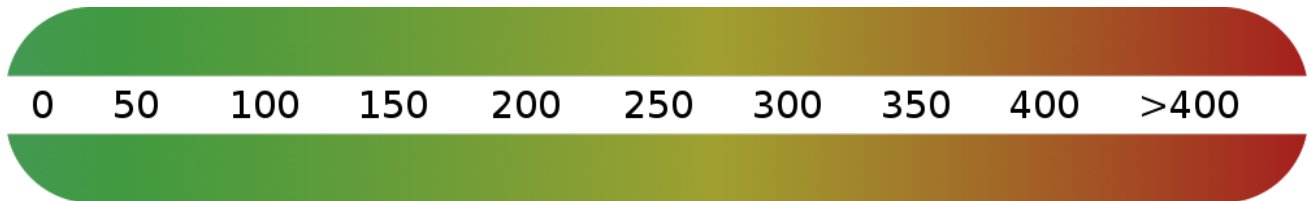
Nahverkehr ist sehr gut, sodass die Innenstadt von Hannover schnell und unkompliziert erreicht werden kann.

Auch die Anbindung an die Autobahn ist optimal, was die Lage besonders für Berufspendler attraktiv macht. Gleichzeitig bieten nahegelegene Grünflächen und Erholungsgebiete eine angenehme Wohnqualität und einen Ausgleich zum städtischen Leben.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Infrastruktur macht diesen Standort besonders gefragt und nachhaltig wertstabil.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	144,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



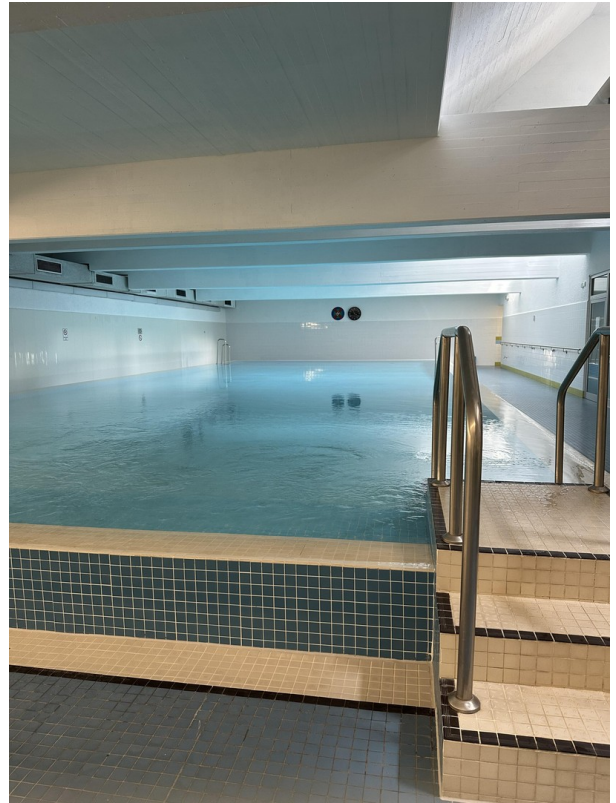
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



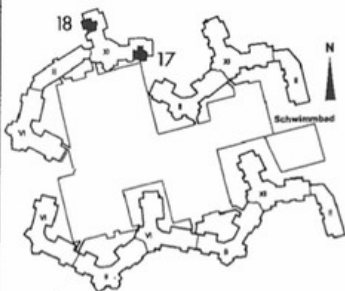
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

2-Zimmer- Wohnungen

Typ 17 Typ 18

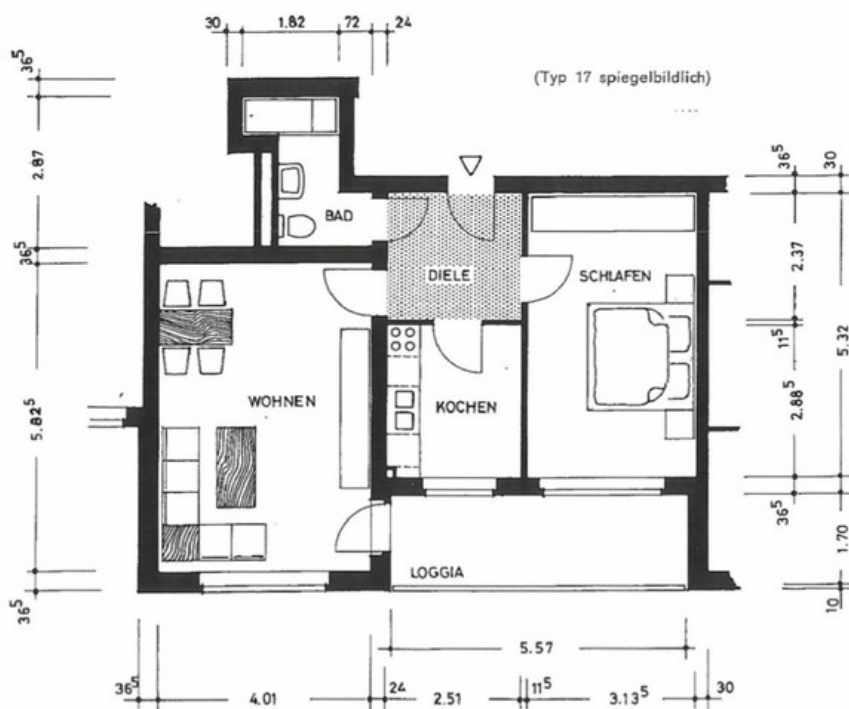


Erdgeschoß bis
2. Obergeschoß

Wohnen:	= 22,40 qm
Schlafen:	= 16,17 qm
Diele:	= 5,76 qm
Küche:	= 7,01 qm
Bad:	= 4,19 qm
Loggia: ½	= 4,69 qm
	= 60,22 qm

3. bis 10. Obergeschoß

Wohnen:	= 22,65 qm
Schlafen:	= 16,36 qm
Diele:	= 5,93 qm
Küche:	= 7,01 qm
Bad:	= 4,24 qm
Loggia: ½	= 4,69 qm
	= 60,88 qm



Gundlach

Joh. Gundlach KG. Bauunternehmung
3 Hannover, Hohenzollernstraße 44, Telefon 05 11 / 31 57 28