

# Exposé

## Wohnung in Laatzen

### Vermietete 1-Zimmer-Kapitalanlage mit Aufzug in Laatzen – Solide 6% Rendite



Objekt-Nr. OM-452473

### Wohnung

Verkauf: **84.900 €**

Ansprechpartner:  
Hr. Sim

Otto-Hahn-Str. 13  
30880 Laatzen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	keine Angaben
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	42,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	291 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Kapitalanlage mit Aufzug – Vermietete 1-Zimmer-Wohnung in Laatzen

30880 Laatzen | Otto-Hahn-Straße 13 | 3. Obergeschoss mit Aufzug

Diese vermietete 1-Zimmer-Eigentumswohnung stellt eine solide und risikoarme Kapitalanlage in gefragter Wohnlage von Laatzen dar. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit Aufzug und überzeugt durch eine stabile Mieteinnahme, eine sehr gute Vermietbarkeit sowie ein attraktives Investitionsvolumen unter 90.000 €.

Eckdaten der Wohnung:

Wohnfläche: ca. 42 m<sup>2</sup>

Zimmer: 1

Etage: 3. OG mit Aufzug

Status: vermietet

Baujahr Gebäude: ca. 1980

Wohnanlage: ca. 56 Wohneinheiten

Lage: Otto-Hahn-Straße, 30880 Laatzen

Mieteinnahmen & Wirtschaftlichkeit

Kaltmiete: 420 € / Monat

Warmmiete: 567 € / Monat

Jahreskaltmiete: 5.040 €

Hausgeld: 291 € / Monat

(inkl. Rücklagen, Verwaltung, Aufzug, Gemeinschaftskosten)

Die Wohnung ist langfristig vermietet und generiert sofortige, planbare Einnahmen ohne Leerstandsrisiko.

Gerade kleine Einheiten mit Aufzug sind in Laatzen bei Mietern wie auch Kapitalanlegern besonders nachgefragt.

Renditekennzahlen (Käufersicht)

Bruttorendite: ca. 5,93 %

Nettoanfangsrendite: ca. 3,94 % (auf Kaufpreis)

Marktgerecht kalkuliert, ohne Schönrechnen

➔ Damit liegt das Objekt im attraktiven Renditekorridor für stabile Wohnimmobilien in der Region Hannover.

Der Verkauf erfolgt zeitnah, bei konkretem Interesse werden Besichtigungstermine kurzfristig vergeben.

## Ausstattung

Vorteile für Kapitalanleger auf einen Blick

✓ Vermietete Einheit – sofortiger Cashflow

- ✓ Aufzug – deutlicher Standort- und Vermietungsvorteil
- ✓ Attraktiver Kaufpreis unter 90.000 €
- ✓ Gute Brutto- und marktgerechte Nettoendite
- ✓ Bewährte Wohnlage in der Region Hannover
- ✓ Geringes Verwaltungs- und Vermietungsrisiko

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Keine Makleranfragen (diese werden Ignoriert) also bitte sparen Sie sich die Zeit!!

## Lage

Diese Eigentumswohnung befindet sich in einem absolut ruhigen Umfeld von Laatzen, begünstigt durch Grünanlagen und sehr guter infrastrukturellen Einrichtungen.

Lage & Vermietbarkeit:

guter Anbindung an den ÖPNV

schneller Erreichbarkeit von Hannover

Nahversorgung, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten im Umfeld

Zur Messe sind es mit dem Auto ca. 3min.

Die Kombination aus Mikrolage, Wohnungsgröße, Aufzug und Messenähe sorgt für eine sehr gute Wiedervermietbarkeit und spricht insbesondere Singles, Berufspendler und Studierende an.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	158,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Fassade Neu

# Exposé - Galerie



Balkon Seite



Fassade Neu

# Exposé - Galerie



Eingangsseite Laubengang



Neue Aussenfassade



Fahrstuhl

# Exposé - Galerie



Fahrstuhl Keller Tiefgarage



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer



# Exposé - Grundrisse

