

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Hannover

Wohn- und Geschäftshaus in Hannover List



Objekt-Nr. **OM-456664**

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **1.850.000 €**

30163 Hannover
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1910	Gewerbefläche	395,00 m ²
Etagen	4	Gesamtfläche	860,00 m ²
Wohnfläche	465,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Soll	86.000
Übernahme	Nach Vereinbarung	Nettomiete Ist	86.000
Modernisierung Jahr	2017	X-fache Mieteinn.	21,50
Zustand	keine Angaben	Anzahl Einheiten	10

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Verkauft wird ein Mehrfamilienhaus im sehr gefragten Stadtteil List. Es handelt sich um ein im Innenhof gelegenes Wohnhaus mit Seitenflügel zum Vorderhaus. Im Wohnhaus befinden sich 6 Etagenwohnungen mit einer Größe von ca. 52-58 qm Wohnfläche. Im Erdgeschoss befindet sich ein Loft mit ca. 135 qm Wohnfläche, welches kurzfristig ausgebaut werden soll. Der Seitenflügel besteht aus drei vermieteten Gewerbeeinheiten.

Drei Wohnungen wurden bereits vollständig saniert und sind hochwertig ausgestattet. Die drei weiteren Wohnungen befinden sich in einem guten Zustand. Dort besteht noch Mietsteigerungspotential. Das Loft im Erdgeschoss ist bereits geplant und steht kurz vor dem Ausbau. Gegebenenfalls könnten weitere ca. 175 qm der Gewerbefläche im Seitenflügel zu Wohnraum umgebaut werden, was aktuell noch nicht abschließend geprüft wurde.

Das Objekt ist zusammen mit dem Vorderhaus nach dem WEG bereits aufgeteilt. Verkauft werden soll daher ein Paket mit 10 Wohn- und Teileigentumseinheiten. Es besteht eine wirtschaftliche Trennung von Vorder- und Hinterhaus mit Seitenflügel, so dass Eigentümerentscheidungen für die 10 Einheiten allein getroffen werden können.

Zwei sanierte Wohnungen und das Loft können leer oder vermietet übergeben werden. Bezüglich der Gewerberäume im Seitenflügel besteht ein Sonderkündigungsrecht zum Jahresende.

Die monatliche Nettomiete beläuft sich aktuell auf 7.466,00 EUR. Bei Vermietung des ausgebauten Loft wird sich die monatliche Nettomiete für die Wohnungen auf ca. 5300 EUR belaufen. Zusammen mit den Gewerbeeinheiten wäre dann die Nettomiete von ca. 8.000 EUR erzielbar.

Ausstattung

In den letzten Jahren fanden bereits mehrere Modernisierungen statt:

- Neue isolierverglaste Fenster (mit Abstimmung Denkmalschutz - Holz)
- Einbau einer Zentralheizung (Gasbrennwerttherme) mit Warmwasseraufbereitung
- Neugestaltung Kellerräume
- Kernsanierung von 3 der 6 Etagenwohnungen mit hochwertiger Ausstattung
- Planung Umbau Loft im Erdgeschoss

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Das Objekt befindet sich in der Landeshauptstadt Hannover mit ca. 530.000 Einwohnern und dort in sehr attraktiver, begehrter Lage nahe dem Lister Platz und umgeben von Mehrfamilienhäusern aus der Gründerzeit. Die Infrastruktur ist als nahezu ideal zu bezeichnen. Einkaufsmöglichkeiten, öffentlicher Nahverkehr, Restaurants, Cafés, Bäcker, Freizeitmöglichkeiten - es ist alles vorhanden und zu Fuß erreichbar. Die Vermietbarkeit ist leicht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Grundrisse

