

# Exposé

## Wohnung in Laatzen

**Kapitalanlage mit Aufzug – vermietete 1-Zimmer-Wohnung mit 420 € Kaltmiete – Solide 6% Rendite**



Objekt-Nr. OM-463944

### Wohnung

Verkauf: **84.900 €**

Ansprechpartner:  
Hr. Simon

Otto-Hahn-Str. 13  
30880 Laatzen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	gepflegt
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 €

Laut Abrechnung 2024:

Hausgeld: 291 €/Monat

davon umlagefähig: 210 €/Monat

davon nicht umlagefähig: 81 €/Monat

darin enthaltene Rücklagenzuführung: ca. 53 €/Monat (630 € p.a. laut Abrechnung)

Kaltmiete: 420 €/Monat

Warmmiete: 567 €/Monat

Kaution: 1.230 €

Guthaben aus Abrechnung 2024: 365,75 €

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

Besonderheiten

Vermietete Kapitalanlage

- Aufzug vorhanden
- Solide Eigentümergemeinschaft mit vorhandenen Rücklagen
- Mietsicherheit in Höhe von 1.230 € hinterlegt
- Sofortige Mieteinnahmen ohne Leerstandsrisiko
- Gute Vermietbarkeit kleiner Einheiten in Laatzen

➔ 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 Nettorendite
- ✓ 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



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohn- Schlafzimmer



Flur



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer



Balkon Ansicht

# Exposé - Galerie



Fassade Neu



Fassade Neu

# Exposé - Galerie



Eingangsseite Laubengang



Neue Aussenfassade

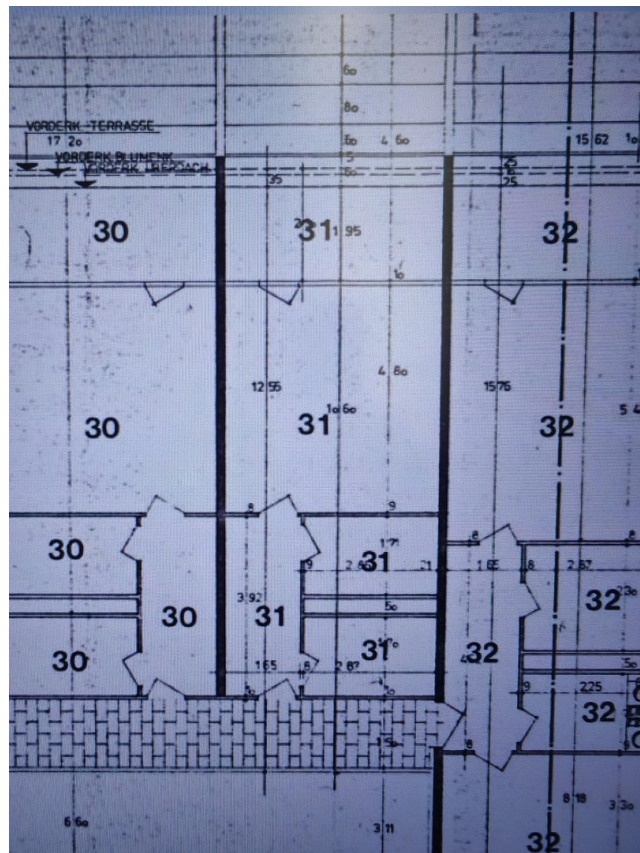


Fahrstuhl

# Exposé - Galerie



Fahrstuhl Keller Tiefgarage



WG Grundriss №31

# Exposé - Galerie



Umgebung

# Exposé - Grundrisse

