



Beatrice Semm-Krygier
- Immobilienmaklerin seit 1987

Großer Hillen 24
30559 Hannover

Tel: 05 11 • 52 52 13
Fax: 05 11 • 52 52 83

kirchrode-immobilien@t-online.de
www.kirchrode-immobilien.de

BELIEBTE LAGE GROß - BUCHHOLZ

Großes Stadthaus mit vermietetem Laden



Details

H26

Lage:
30655 Hannover

Größen:
Laden im EG ca. 95 m²
1. Etage: ca. 95 m²
2. Etage: ca. 40 m²
Vollkeller z.T. ausgebaut

Grundstück: ca. 263 m²

Baujahr: ca. 1953/1978/2000

Kaufpreis: €275.000 mit
zwei Garagenplätzen (Duplex)

Provision: 5,95% des
Kaufpreises inkl. MwSt.
zahlbar vom Käufer

Ein 5 – 7 Zimmer Haus zum Selbst Wohnen mit zusätzlicher Mieteinnahme

im beliebten Stadtteil Hannover Groß-Buchholz mit Straßenbahnanschluss. Gemütlich und komplett modernisiert mit zum Teil ausgebautem Vollkeller. Viel Platz, sehr gute Ausstattung und großer Wohn-Essbereich mit offener Küche. Ein Dacheinschnitt mit Terrasse (ca. 9 m²) ist möglich.

Großer Wohn- Essbereich mit anschließender Einbau-Küche, 2 Schlafzimmer u.großes Bad im 1.OG
2 weitere abgeschlossene Zimmer mit Duschbad (Fenster) und kleiner Küchenpantry im 2.OG.
Zusätzlich 2 weitere Zimmer mit Küche und Duschbad für Gäste oder als Büro im Keller.

Und Sie haben eine gute Einnahmequelle: Das Ladengeschäft ist fest an eine Friseurmeisterin vermietet. Auf Wunsch des Käufers kann der Mietvertrag weiter verlängert werden. Der Laden bietet eine große Teeküche, Bad mit Wanne, Dusche und Fenster sowie einen Verkaufsraum und einen zusätzlichen Raum (nochmals unterteilt) als Büro (Kaltmiete ca. €8/m² = €9.176,52 im Jahr).
Zusätzliche zweite Mieteinnahme durch ein Wegerecht €400 im Jahr.

Gutes Parken ist vor der Haustür möglich (Parknischen) sowie direkt nebenan sind zwei PKW-Parkplätze in einer Tiefgarage vorhanden und im Preis enthalten.

Einige Details: 2010 neu installierte Gasbrennwertheizung - bereits Solar vorbereitet. Separater Warmwasserspeicher. Elektrische Rollläden in der 1. Etage. Natursteinfensterbänke. Besondere Raumhöhen im Laden (ca. 3 m), der auch als Wohnung später umfunktioniert werden kann. Keller zum Teil gefliest. Im Jahr 2000 ausgebauter Dachgeschoss mit Vollisolierung und Buchenparkett.

Einkaufen zu Fuß im Schierholz-Zentrum sowie Bus (133 und 125) und Straßenbahn (Linie 7), Messeschnellweg in ca. 3 Minuten und gute Autobahnanbindungen (A 2 und A 7), Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe ebenso die Medizinische Hochschule. Schön spazieren gehen in den Misburger Wald mit dem Ausflugsziel Altwarmbüchener See oder Fahrradfahren direkt am Mittellandkanal (Naherholungsgebiet).



Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation. Als Rechtsgrundlage gilt allgemein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.