



**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**

## HANNOVER GROSS - BUCHHOLZ

### Wohn- und Geschäftshaus als Anlageobjekt in beliebter Wohnlage



#### Details

MFH26

**Lage:** 30655 Hannover

**Baujahr:** ca. 1953 / 1978 / 2010

#### Größen:

**Laden im EG** ca. 95 m<sup>2</sup>

**1. Etage:** ca. 95 m<sup>2</sup>

**2. Etage:** ca. 40 m<sup>2</sup>

**Vollkeller** zum Teil ausgebaut

**Grundstück:** ca. 263 m<sup>2</sup>

**Mieteinnahmen (soll):**  
ca. € 20.103 p.a.

**Kaufpreis:** € 275.000 mit  
zwei Garagenplätzen

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

### Komplett modernisiertes Haus und 5 x gute Mieteinnahmen...

...in stadtbekannter Adresse Nähe Schierholz-Zentrum mit Bus- und Straßenbahnanschluss. Moderne Aufteilung, sehr gute Ausstattung und pflegeleichtes Grundstück.

Dacheinschnitt mit Terrasse (ca. 9 m<sup>2</sup>) ist möglich. Vollkeller zum Teil wohnlich ausgebaut.

2 PKW - Plätze (als Duplex) in Tiefgarage nebenan (eigenes Grundbuchblatt), frei vermietbar.

Wegerecht grundbuchrechtlich abgesichert, Nettomieteinnahme € 400 p.a.

**EG:** Laden ist fest vermietet (Zeitmietvertrag mit Option auf Verlängerung) an Friseurmeisterin. Auf Käufer- Wunsch kann der Mietvertrag sofort (oder später) 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.

Nettomieteinnahme € 8,05 / m<sup>2</sup> = € 9.172,92 p.a. zuzüglich Mehrwertsteuer und Nebenkosten.

**1.Etage:** Die 3- Zimmer-Wohnung wird bei Verkauf frei und kann neu vermietet werden.

Auf Käufer- Wunsch kann ein Mietvertrag abgeschlossen werden über € 7.410 p.a.

Großer offener Wohn-Ess-Bereich mit Einbauküche; Schlafzimmer mit Einbauschränkwand und Parkett; Arbeits- oder Kinderzimmer mit Parkett; Badezimmer mit Wanne, Dusche, 2 Waschbecken und Fenster. Zum Teil Außenrollläden. Zusätzlich stehen 2 weitere Zimmer mit Küche und Dusch-Bad für Gäste oder als Büro im Keller zur Verfügung.

**2.Etage:** die 2- Zimmer- Wohnung ist an ein Ehepaar vermietet, Nettomieteinnahme € 2.640 p.a.

Auf Käufer- Wunsch würde die Wohnung auch zur Neuvermietung freierwerden.

**Einige Details:** 2010 neu installierte Gasbrennwertheizung – bereits Solar vorbereitet. Separater Warmwasserspeicher (ca. 300 ltr.). Besondere Raumhöhen im Laden und 1.OG (ca. 3 m). Keller zum Teil verflies. Im Jahr 2000 ausgebautes Dachgeschoss mit Vollisolierung und Buchenparkett. Vollverklammerung des gesamten Hauses.



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