



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Vollvermietetes MFH in H-Vahrenwald mit Wohn- und 4 Gewerbeeinheiten im Hinterhaus!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KHV_436	<b>Datum:</b>	16.09.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Ort:</b>	30165 Hannover / Vahrenwald
<b>Wohnfläche:</b>	1.439,00 m <sup>2</sup>	<b>Nutzfläche:</b>	333,00 m <sup>2</sup>
<b>Vermietbare Fläche:</b>	1.772,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	1.215,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	62,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	5,0

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	2.700.000,00 €	<b>Provision:</b>	5,95% inkl. MwSt.
---------------	----------------	-------------------	-------------------

## Energiepass:

---

<b>Befuerung:</b>	Gas
-------------------	-----

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Finest Properties Hannover GmbH	<b>Name:</b>	Christopher Grein
<b>Straße:</b>	Annenstraße 1	<b>Ort:</b>	30171 Hannover
<b>Telefon:</b>	01726743140	<b>E-Mail:</b>	christopher.grein@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Zum Verkauf steht ein vollvermietetes Wohn- und Geschäftshaus in bester Lage, direkt auf der Vahrenwalder Straße. Das Haus ist bereits aufgeteilt, was in der heutigen Zeit einen deutlichen Mehrwert darstellt.

Die aktuelle Jahresnettokaltniete beläuft sich auf ca. 137.000€ und kann schrittweise angehoben werden. Eine Mietaufstellung liegt vor und kann zur Verfügung gestellt werden.

Eine Bahnhaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür. Dies ermöglicht den Mietern eine höchstmögliche Mobilität und trägt dazu bei, dass sich die Vermietungssituation als sehr gut darstellt.

Nutzen Sie die Chance und investieren Sie in eine sehr gut vermietete und vermietbare Immobilie mit

Wertsteigerungspotential, in bester Lage!

## Lage:

---

Hannover, die Landeshauptstadt Niedersachsens, ist seit 2000 EXPO-Stadt und zählt ca. 520.000 Einwohner. Auch bekannt als die grüne Messestadt an der Leine, bietet sie mit dem Maschsee, den königlichen Herrenhäuser Gärten, dem Erlebnis-Zoo Hannover und ihrem großen Stadtwald „Eilenriede“, eine hohe Lebensqualität.

Verkehrsanbindung: Hannover verfügt über ein gutes Verkehrsnetz. Der Hauptbahnhof mitten in der City sowie der Flughafen in Hannover Langenhagen und die Autobahnen A2 sowie A7 bieten optimale Mobilität. Die Innenstadt liegt gut 3,1 km entfernt und ist zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Diverse Bus- und Stadtbahnlinien erreicht man ebenfalls in kurzer Zeit.

Der Stadtbezirk Vahrenwald-List ist mit 71.100 Einwohner\*innen der bevölkerungsreichste Stadtbezirk und ist aus zwei Dörfern entstanden. Beide Stadtteile sind traditionelle Industriestandorte z.B. von der Continental AG, Bahlsen, Pelikan und Polygram.

## Ausstattung:

---

- Fassade überwiegend saniert
- Gasetagenheizungen überwiegend erneuert
- Treppenhäuser teilweise saniert
- 20 Wohnungen
- Einzelne Wohnungen saniert
- 4 Gewerbeeinheiten im Hinterhaus
- Stellplätze im Innenhof
- Einzelne Wohnungen mit Balkon

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Herr Grein unter der Mobilfunknummer 0172-6743140 gerne zur Verfügung. Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre E-Mail-Adresse zu hinterlassen. Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-hannover.com](http://www.kensington-hannover.com) . Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

## Bilder

---

Innenhof



Hinterhaus

