

# Exposé

## Wohn- und Geschäftshaus in Laatzen

**NUR 18 Fach !!! Seltene GELEGENHEIT! Ärzte/  
Gesundheitshaus im Süden Hannovers!**



Objekt-Nr. OM-264346

**Wohn- und Geschäftshaus**

Verkauf: **1.999.900 €**

30880 Laatzen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1984	Gewerbefläche	570,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	857,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	759,00 m <sup>2</sup>
Etagen	3	Stellplätze	12
Wohnfläche	189,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Soll	114.000
Preis pro m <sup>2</sup>	3.227,93 €	Nettomiete Ist	104.000
Übernahme	Nach Vereinbarung	X-fache Mieteinn.	17,90
Modernisierung Jahr	2023	Anzahl Einheiten	6
Zustand	modernisiert		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wegen Auswanderung.... Einzigartige Geleenheit!

Sie haben hier die Möglichkeit eine Kapitalanlage zu erwerben, mit einer sehr soliden Mieterstruktur (ohne die sonst übliche Fluktuaktion),

Kein ständiger Mieterwechsel, wie bei Mehrfamilienhäusern!

Kein Gewerbe welches immer wieder Nachfolger sucht, wie Imbisse, LEH , etc !

direkt vom Eigentümer, d.h. ohne Maklergebühren!!!

Das Objekt hat keinen "Renovierungsstau"!

Das 857qm große Grundstück ist im Alleineigentum und kein Erbpachtgrundstück!!

Laut Schätzung der Bank (vor bereits drei Jahren), Neubaukosten des Gebäudes damals ca 3 mio €, heute eher 50% mehr.

Anfragen bitte vorerst mit Beschreibung der eigenen Person / Firma mit Telefonnummer.

Bitte um Verständnis, ich ANTWORTE NICHT (!) auf Anfragen ohne Telefonnummer!

Mieter im Haus:

2 Arztpraxen,

1 Dentallabor,

1 Physiotherapie,

1 Kinderpflege und die 189qm PenthouseWohnung, welche zum 01.10.2024 frei geworden ist ( von uns bewusst vorerst nicht vermietet wird, dann kann der Käufer entscheiden, was ....) und für mindestens 500€ mehr proMonat vermietet werden kann/wird. Als Büro / Praxis wäre sogar eine Doppelte Miete möglich.

Wir als Eigentümer haben diese sehr schön geschnittene Wohnung ( mit Sauna und hochwertigem Kamin) in der Vergangenheit über 18 Jahre selbst bewohnt. Siehe Grundriss...

Gerne übernehme ich die Neuvermietung des Penthouses zum 1.12 oder 1.1 als Wohnung, bei bestätigter Kaufabsicht

(interessierte Mieter vorhanden)

## Ausstattung

PenthouseWohnung mit Kamin und Sauna

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Vollbad, Sauna, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Energieausweis ist für die benötigte (n) Teilfläche (n) in Erstellung und wird bei Besichtigungstermin vorgezeigt.

## Lage

Der im Süden gelegene Ortsteil hat eine gute Anbindung zu Hannover, gehört zur Region Hannover.

S-Bahn Haltestelle ca 50 m vom Hauseingang, quasi vor der Tür!

Discounter, Schule etc gut erreichbar, Ärzte direkt im Haus.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## Exposé - Grundrisse

