

# Exposé

## Reihenendhaus in Hannover - Mittelfeld

**Außergewöhnliches Reihenendhaus, fußläufig zur Messe Hannover, Renditeobjekt+eigene Wohnung**



Objekt-Nr. OM-313467

### Reihenendhaus

Verkauf: **669.000 €**

Ansprechpartner:  
Karl-Friedrich Kache

Karl-Schurz-Weg 4 F  
30519 Hannover - Mittelfeld  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2016	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	361,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	6,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	142,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	4
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Beschreibung

Zum Verkauf steht ein äußerst gepflegtes Reihenendhaus, das sowohl als gemütliches Zuhause als auch als attraktive Investition dient. Dieses Objekt überzeugt nicht nur durch seine hervorragende Lage in unmittelbarer Nähe zur Messe, sondern auch durch sein vielseitiges Nutzungskonzept, das bereits beachtliche Einnahmen generiert.

### \*Eckdaten des Hauses\*

- Baujahr: 2016
- Gesamtfläche: 138 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 361 m<sup>2</sup>
- Etagen: 2 Etagen plus Blockbohlenhaus (20 m<sup>2</sup>) im Garten
- Zustand: Sehr gepflegt und modern

### \*Raumaufteilung\*

#### Erdgeschoss:

-Wohnung: Diese Etage umfasst eine großzügige Wohnung, die sich perfekt für den Eigenbedarf oder eine langfristige Vermietung eignet. Helle Räume, moderne Ausstattung und direkter Zugang zum Garten bieten hohen Wohnkomfort.

#### Obergeschoss:

- Arbeitszimmer plus 2 Gästezimmer: Das Obergeschoss ist aktuell für die Kurzzeitvermietung über Plattformen wie AirBnB und Booking.com eingerichtet. Jedes der beiden Zimmer verfügt über ein eigenes modernes Bad mit Dusche und WC, was bei Gästen besonders beliebt ist.

- Blockbohlenhaus: Ein weiteres Highlight ist das separate Blockbohlenhaus im Garten, das ebenfalls über ein eigenes Zimmer mit Dusche und WC verfügt. Es wird derzeit erfolgreich für die Kurzzeitvermietung genutzt und bietet Gästen ein idyllisches, privates Ambiente.

#### Einnahmen und Potenzial:

Derzeit erzielen die beiden vermieteten Einheiten (1 Zimmer im Obergeschoss + Blockbohlenhaus) jährliche Bruttoeinnahmen von ca. 24.000 € bei einer Auslastung von etwas über 50 %. Diese Einnahmen sind belegbar und bieten bereits eine solide Rendite.

#### Zukünftiges Wachstum:

Ein drittes Objekt (das 2. Zimmer im OG) steht kurz vor der Vermarktung. Mit dessen Vermietung wird eine Steigerung der jährlichen Bruttoeinnahmen auf ca. 36.000 € erwartet.

Sollte die gesamte Wohnung im Erdgeschoss in die Kurzzeitvermietung einbezogen werden, könnten die Einnahmen auf ca. 58.000 € jährlich steigen (geschätzt bei einer Auslastung von 50-60 %). Bei optimaler Pflege der Plattform-Konten sind sogar Auslastungen von über 80 % möglich, was die Einnahmen weiter erhöhen könnte.

#### Dieses Objekt bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten:

-Eigennutzung: Der Erwerber kann die Erdgeschosswohnung selbst bewohnen und gleichzeitig Einnahmen aus der Vermietung der oberen Einheiten erzielen. In diesem Fall handelt es sich um Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

-Gewerbliche Nutzung: Sollten alle Einheiten für die Kurzzeitvermietung genutzt werden, handelt es sich um eine gewerbliche Vermietung mit entsprechendem Potenzial für eine erhebliche Rendite.

#### Sonstiges:

Das Haus wird inklusive aller Einbauten und der kompletten Ausstattung für die Vermietung angeboten. Die Vermietungskonten auf den Plattformen können auf Wunsch übernommen werden, sodass der Betrieb nahtlos fortgeführt werden kann.

Fazit:

Dieses Reihenendhaus ist nicht nur ein attraktives Zuhause in einer begehrten Lage, sondern bietet auch ein erhebliches Einnahmepotenzial. Ob als Investition oder zur Eigennutzung mit zusätzlichen Einnahmen – hier haben Sie die Chance, ein äußerst lukratives Objekt zu erwerben, das noch viel Wachstumspotenzial bietet.

Verpassen Sie nicht diese einmalige Gelegenheit und kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung!

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## **Lage**

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	72,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



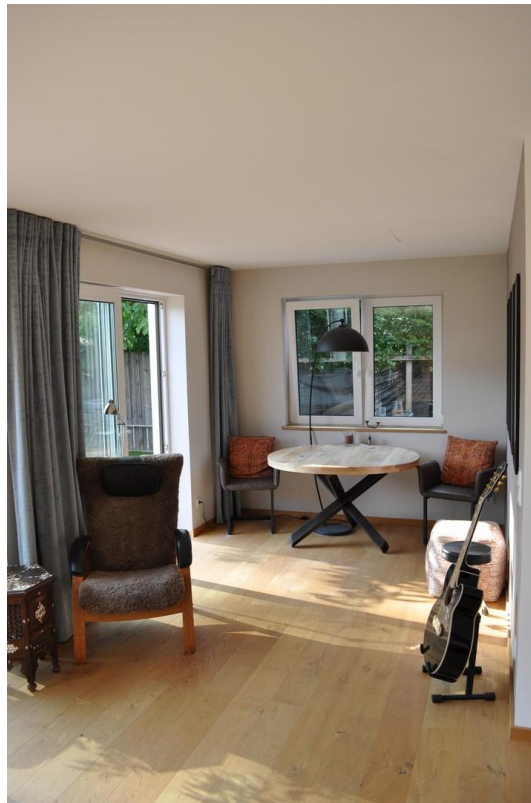


# Exposé - Galerie





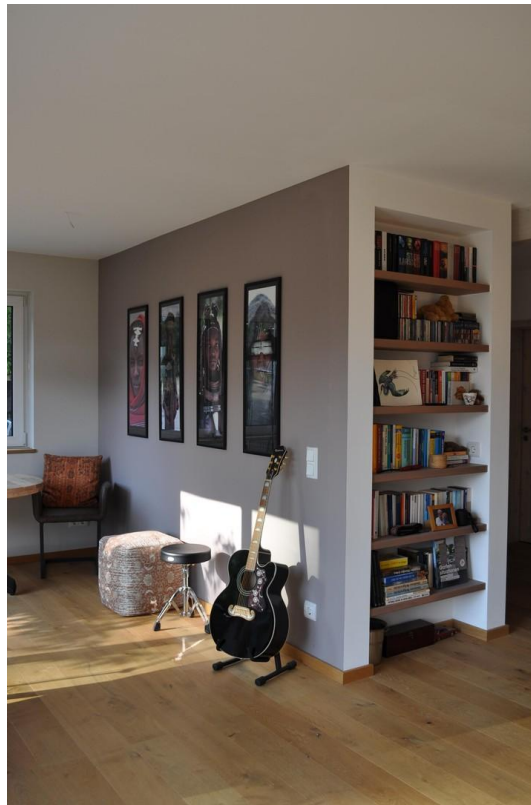
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

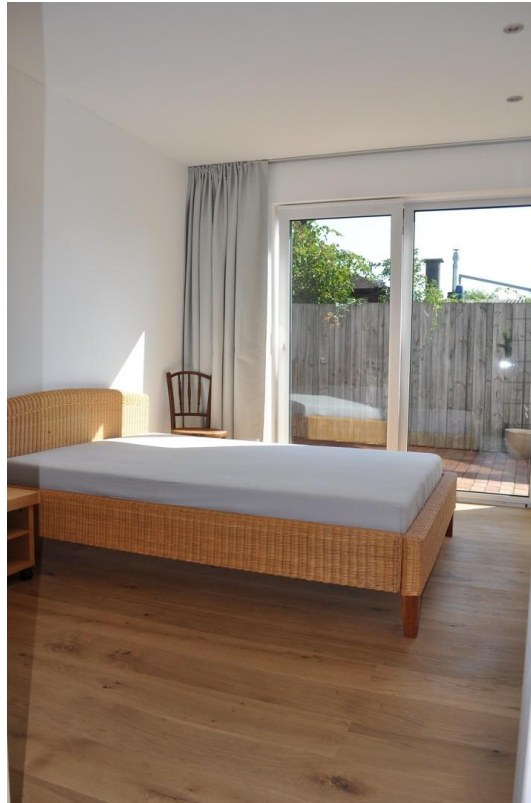


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





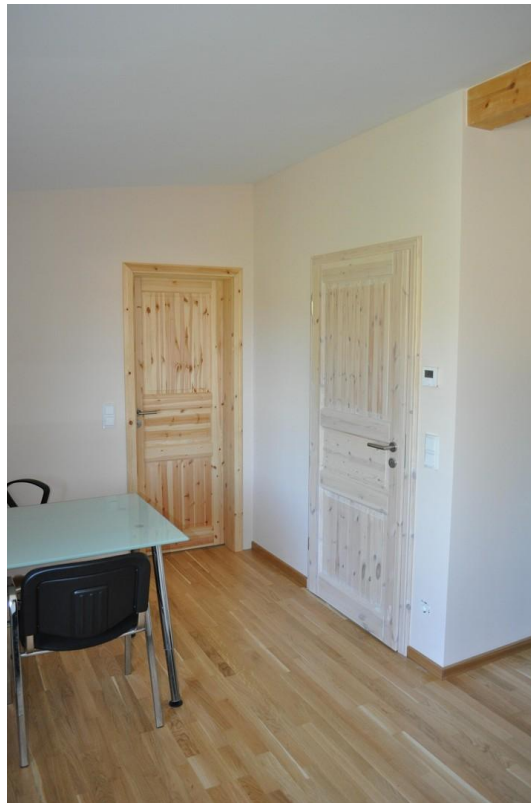
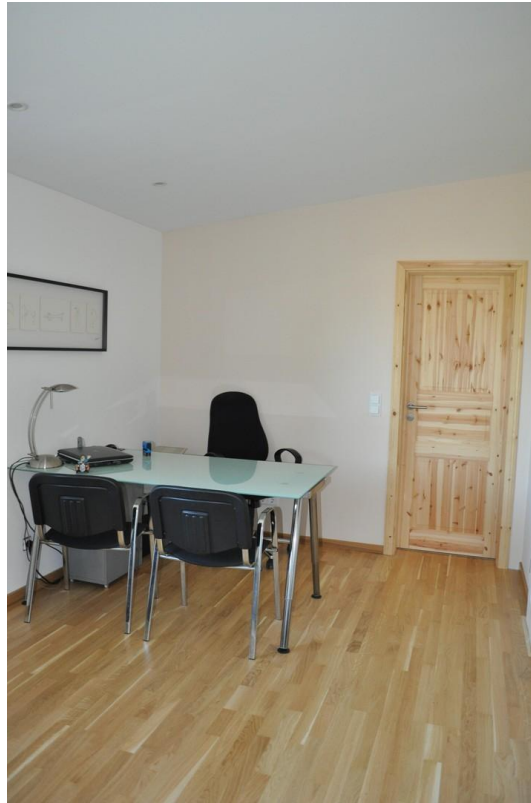
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

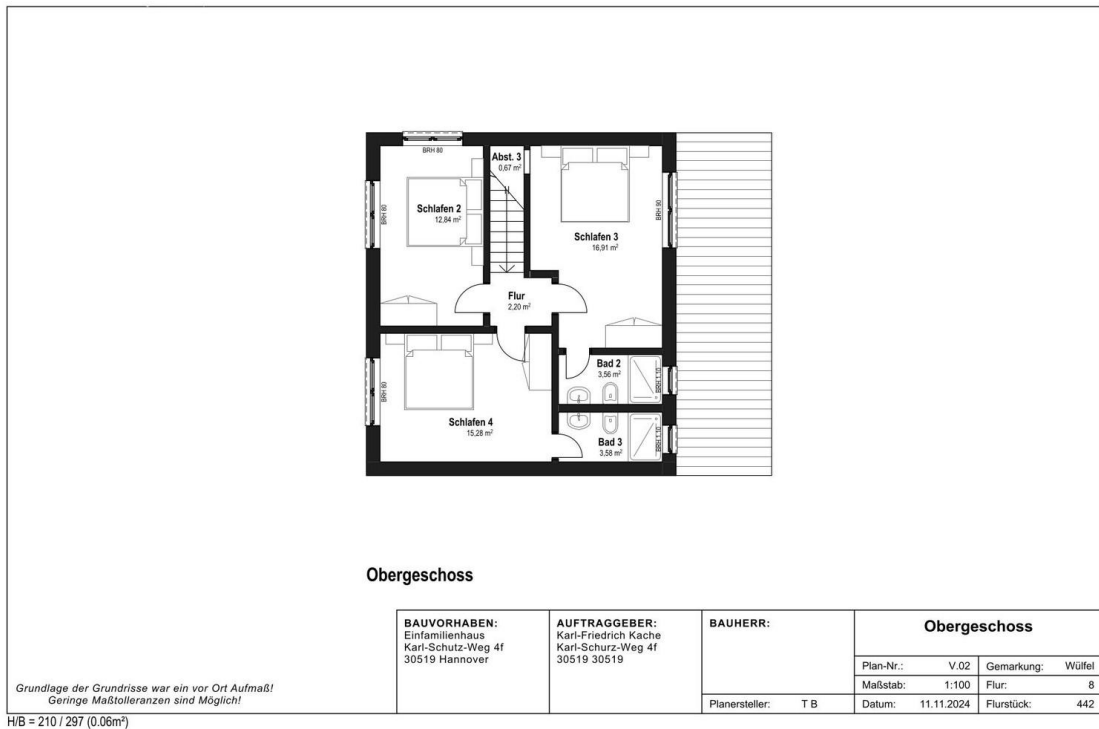
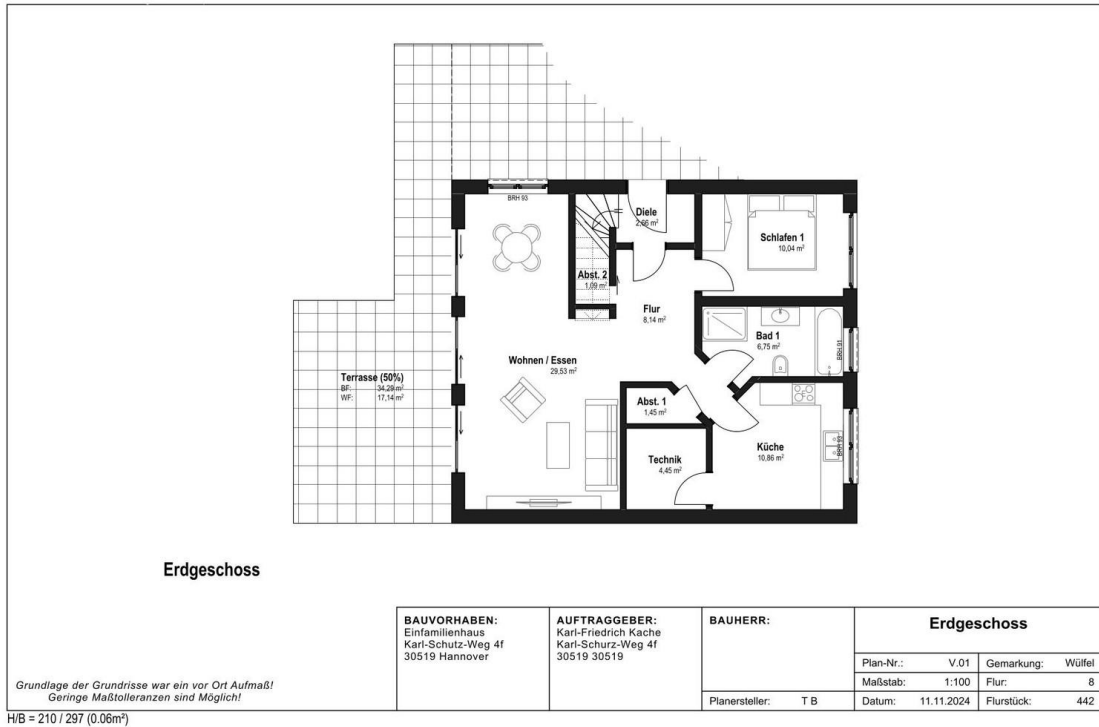


# Exposé - Galerie

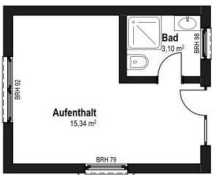




# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



**Gartenhaus**

<b>BAUVORHABEN:</b> Einfamilienhaus Karl-Schutz-Weg 4f 30519 Hannover	<b>AUFTRAGGEBER:</b> Karl-Friedrich Kache Karl-Schutz-Weg 4f 30519 30519	<b>BAUHERR:</b>  Planersteller: T B	<b>Gartenhaus</b>			
			Plan-Nr.:	V.03	Gemarkung:	Wülfel
			Maßstab:	1:100	Flur:	8
			Datum:	11.11.2024	Flurstück:	442

Grundlage der Grundrisse war ein vor Ort Aufmaß!  
 Geringe Maßtoleranzen sind Möglich!

H/B = 210 / 297 (0.06m²)

21.11.2024 11:15:00 AM 1313467