



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

NEUBAU aus 2024! Voll vermietetes Mehrfamilienhaus in Hannover-Mitte!



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KHV_456	Stand vom:	03.01.2025
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	2024
Ort:	30159 Hannover / Mitte	Wohnfläche:	935,41 m ²
Bürofläche:	122,00 m ²	Grundstücksfläche:	314,00 m ²
Anzahl Zimmer:	24,0	Anzahl Schlafzimmer:	21,0
Anzahl Badezimmer:	21,0	Zustand:	Neuwertig

Preise:

Kaufpreis:	5.500.000,00 €	Provision:	4,76% inkl. MwSt.
-------------------	----------------	-------------------	-------------------

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2033-09-30
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	2023
Befeurung:	Fernwärme	Primärer Energieträger:	FERN
Endenergiebedarf:	54.30 kWh/m ² /a		

Ansprechpartner:

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

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Inmitten der begehrtesten Lage Hannovers, im Herzen der Landeshauptstadt, präsentiert sich dieses Mehrfamilienhaus als herausragende Kapitalanlage. Mit einer zentralen Position in Hannover-Mitte, fußläufig zum Hauptbahnhof und der lebendigen Innenstadt, profitieren Mieter von einer perfekten Anbindung und einem umfangreichen gastronomischen sowie kulturellen Angebot.

Das Objekt wurde 2024 fertiggestellt und umfasst insgesamt 21 moderne Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 935 m². Die 18 Ein-Zimmer-Wohnungen und 3 Zwei-Zimmer-Wohnungen sind ideal geschnitten und aufgrund ihrer Größe besonders stark nachgefragt. Jede Einheit ist mit einer hochwertigen Küche ausgestattet und bietet modernen Wohnkomfort.

Darüber hinaus beherbergt das Gebäude eine attraktive Gewerbeinheit im Erdgeschoss. Die Tasting-Bar erstreckt sich über 122 m² und stellt eine perfekte Ergänzung des Objekts dar. Die Gewerbeinheit verfügt über einen eigenen Energieausweis.

Das Mehrfamilienhaus erfüllt den KfW 55 Standard und besticht durch nachhaltige Bauweise, wodurch sich die Instandhaltungsmaßnahmen auf ein Minimum reduzieren. Die Vermietbarkeit der Wohnungen ist aufgrund der gefragten Wohnungsgrößen hervorragend und verspricht stabile Mieteinnahmen.

Aktuell beläuft sich die IST-Miete auf 242.000 € pro Jahr, wobei ab August 2025 eine Staffelmiete von 247.500 € pro Jahr greift. Zusätzlich profitieren Kapitalanleger von einer attraktiven Abschreibungsmöglichkeit: In den ersten vier Jahren kann eine Sonder-AfA von 5 % geltend gemacht werden, gefolgt von 3 % jährlicher Abschreibung. Dies sorgt für eine hohe steuerliche Entlastung in den ersten zehn Jahren.

Dieses Mehrfamilienhaus vereint zukunftsorientierte Bauweise, nachhaltige Planung und hervorragende Ertragsaussichten in einer der attraktivsten Lagen Hannovers. Eine Kapitalanlage mit besten Perspektiven und langanhaltendem Werterhalt.

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.

Das Objekt ist absolut zentral in Hannover-Mitte. Zum Hauptbahnhof und in die Innenstadt sind es lediglich wenige Gehminuten. Dinge des täglichen Bedarfs sowie gastronomische und kulturelle Angebote in unmittelbarer Nähe.

Ausstattung:

- 21 Wohneinheiten
- 18x1-Zimmerwohnungen, 3x2-Zimmerwohnungen
- 1 Gewerbeinheit (Tasting-Bar)
- KfW55 Standard
- Gehobene Ausstattung
- Personenaufzug
- Hochwertige Küchenzeilen in den Wohnungen

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. 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

Front_I



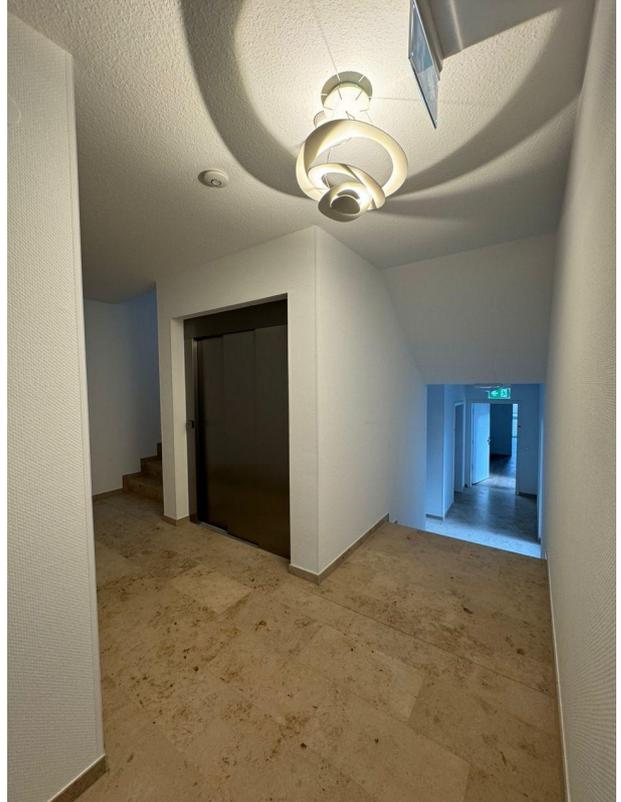
Gewerbe



Aufzug



Treppenhaus



I



II



III



IV



Bad



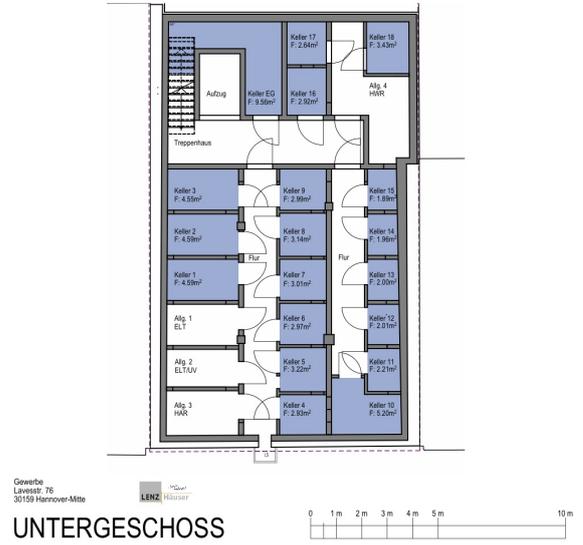
DG_I



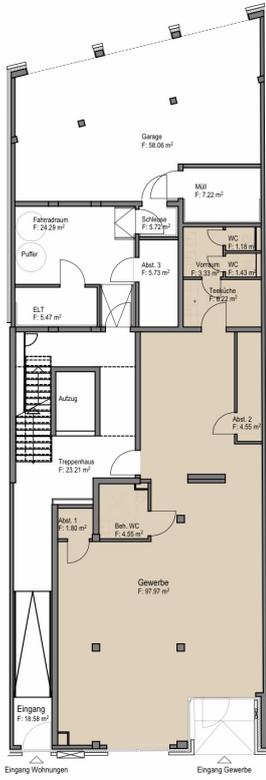
DG_II



Grundriss_UG



Grundriss_EG



Gewerbe
Levestr. 76
30159 Hannover-Mitte

LENZ Häuser

ERDGESCHOSS
122.64 m² Gesamtfläche



Grundriss_10G



Gewerbe
Levestr. 76
30159 Hannover-Mitte

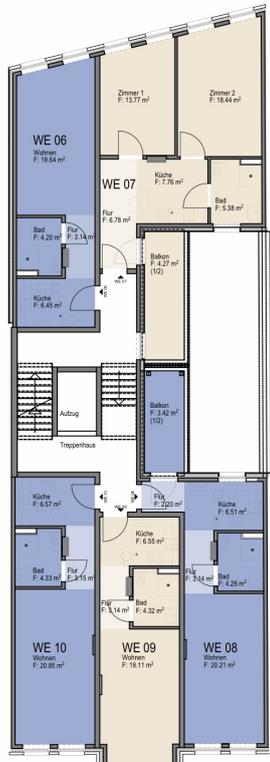
LENZ Häuser

1. OBERGESCHOSS



- WE 01 33.43 m²
- WE 02 58.05 m²
- WE 03 39.76 m²
- WE 04 32.12 m²
- WE 05 34.90 m²

Grundriss_2OG

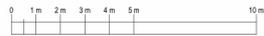


- WE 06 33.43 m²
- WE 07 56.40 m²
- WE 08 39.76 m²
- WE 09 32.12 m²
- WE 10 34.90 m²

Gewerbe
Lavesstr. 76
30159 Hannover-Mitte

LENZ
Häuser

2. OBERGESCHOSS



Grundriss_3OG

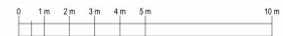


- WE 11 31.06 m²
- WE 12 51.60 m²
- WE 13 39.76 m²
- WE 14 32.12 m²
- WE 15 34.90 m²

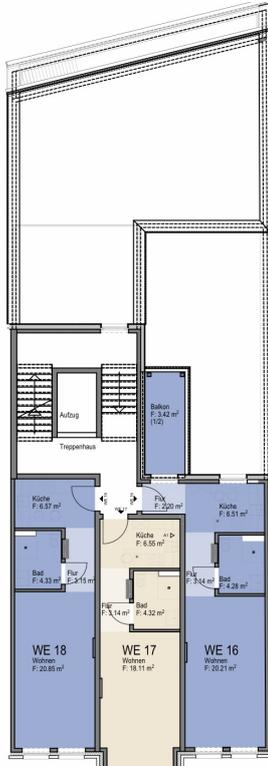
Gewerbe
Lavesstr. 76
30159 Hannover-Mitte

LENZ
Häuser

3. OBERGESCHOSS



Grundriss_4OG



WE 16 39.76 m²
 WE 17 32.12 m²
 WE 18 34.90 m²

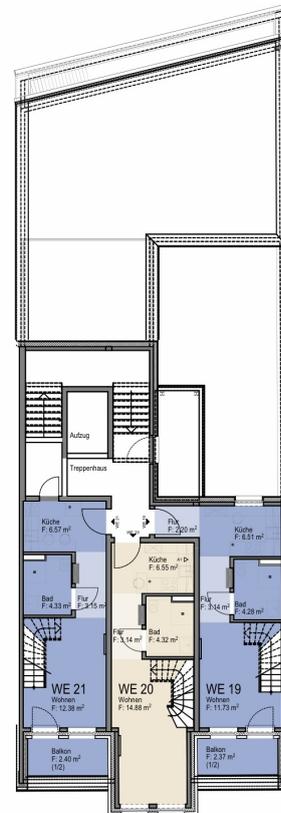
Gewerbe
 Lavesstr. 76
 30159 Hannover-Mitte

LENZ Häuser

4. OBERGESCHOSS



Grundriss_5OG



GESAMT MAISONNETTE
 WE 19 41.45 m²
 WE 20 40.60 m²
 WE 21 40.11 m²
 DG
 WE 19 11.22 m²
 WE 20 11.71 m²
 WE 21 11.28 m²
 5.OG
 WE 19 30.23 m²
 WE 20 28.89 m²
 WE 21 28.83 m²

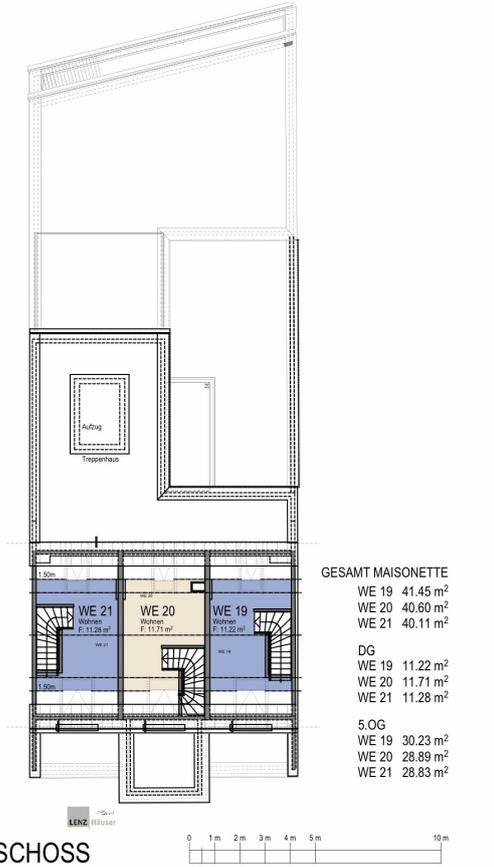
Gewerbe
 Lavesstr. 76
 30159 Hannover-Mitte

LENZ Häuser

5. OBERGESCHOSS



Grundriss_DG



GESAMT MAISONETTE

WE 19 41.45 m²
 WE 20 40.60 m²
 WE 21 40.11 m²

DG
 WE 19 11.22 m²
 WE 20 11.71 m²
 WE 21 11.28 m²

5.OG
 WE 19 30.23 m²
 WE 20 28.89 m²
 WE 21 28.83 m²