



RUDNICK
IMMOBILIEN GMBH

RUDNICK bietet RENDITE: Anlagepaket von 10 Wohnungen in neuwertigem Haus

30890 Barsinghausen, Mehrfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: SK-22-1334



Wohnfläche ca.: **612 m²** - Kaufpreis: **1.330.000 EUR**



RUDNICK bietet RENDITE: Anlagepaket von 10 Wohnungen in neuwertigem Haus

Objekt ID	SK-22-1334
Objekttypen	Mehrfamilienhaus, Renditeobjekt
Adresse	30890 Barsinghausen
Etagen im Haus	4
Wohnfläche ca.	612 m ²
Nutzfläche ca.	150 m ²
Grundstück ca.	1.600 m ²
Balkone	1
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1992
Zustand	gepflegt
Status	vermietet
Ausstattung / Merkmale	Balkon
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3 % des Kaufpreises inkl. gesetzl. MwSt.
Mieteinnahmen (Ist)	54.632,88 EUR
Mieteinnahmen (Soll)	54.632,88 EUR
Kaufpreis	1.330.000 EUR



Objektbeschreibung

Sie finden hier eine gute Gelegenheit im nahen Umfeld des strapazierten Hannoverschen Marktes fündig zu werden! Wir bieten Ihnen 10 von 12 Wohneinheiten in einer gepflegten Immobilie in einer auf Dauer gut vermietbaren gut angebundenen Lage eines Barsinghäuser Ortsteils.

Alle Fakten für Sie im Überblick:

- massiv gebautes Mehrfamilienwohnhaus
- Baujahr 1992
- auf gut geschnittenem ca. 1.600 qm Eigentumsgrundstück
- voll unterkellert
- ca. 612 qm Wohnfläche (der hier angebotenen 10 Wohnungen)
- im EG, 1.OG, 2. OG und im DG
- insgesamt 12 Wohneinheiten von denen hier 10 angeboten werden
- die restlichen 2 Wohnungen sind im privaten Streubesitz (können evtl. später hinzu erworben werden)
- alle Wohnungen bereits einzelne Eigentumswohnungen
- somit bei Bedarf auch separat veräußerbar
- pro Etage gibt es jeweils zwei 2-Zimmer-Wohnungen und ein mittiges 1-Zimmer-Appartement

Im Dachgeschoß liegen 2 Galerie-Wohnungen über 2 Ebenen und der mittige Trockenboden als potentielle Ausbaureserve. Bedingt durch die Hanglage gibt es im Untergeschoß zur Gartenseite noch eine ausgebaut 2-Zimmer-Wohnung.

Alle hier offerierten Wohnungen besitzen gut vermietbare Größen:

- die 1-Zimmer-Wohnungen mit ca. 36 qm
- die 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 66 qm
- die Galerie-Wohnungen im DG mit ca. 72 qm.

Die jährlichen Nettomieteinnahmen betragen im SOLL um ca. 54.600,- €. Die IST-Miete liegt derzeit bei vorhandener Vollvermietung ebenfalls um 54.600,- €. In den letzten Jahren gab es geringe Schwankungen zwischen IST-SOLL infolge kurzfristigem Leerstand bei Mieterwechsel.

Weitere Details hierzu und zu den Mietverhältnissen übersenden wir Ihnen gerne bei näherem Interesse.

Am Haus befinden sich ferner 7 offene KFZ-Stellplätze, von denen noch 5 diesem hier offerierten Anlagepaket zuzuordnen sind. Sie sind derzeit kostenfrei vermietet.

Ausstattung

- Design-Massivbau
- Mauerwerk mit pflegeleichtem Klinker
- Innenwände Kalksandstein
- harte Dachung mit Dachziegeln in rot
- Treppenhaus massiv
- massive Geschossdecken
- Balkone ebenfalls massiv
- EG-Wohnung mit Terrasse



- Kunststoff-Iso.-Fenster in weiß
- Gas-Etagenheizungen in den Wohnungen
- für Heizung & Warmwasser
- dadurch vereinfachte Nebenkostenabrechnungen
- Elektrik entsprechend Baujahr 1992
- Gegensprechanlage
- Laminat / PVC und z.T. Teppichboden in den Wohnungen
- Bäder der 2-Zimmer-Wohnungen sowie der Galerie-Wohnungen mit Fenster
- zeitlos hell und raumhoch gefliest
- Küchenböden ebenfalls gefliest
- Wände tapeziert und gestrichen
- Balkonzugang vom Wohnbereich
- je Wohnung 1 Keller
- gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Trockenboden im Dachgeschoß.

Ein Umbau des Trockenbodens zu Wohnraum erscheint nach baurechtlicher wie technischer Prüfung durchaus denkbar. Eine Teilung und weitere Bebauung des Grundstückes ist derzeit nach unserem Kenntnisstand nicht möglich, wäre aber perspektisch ein Wertaspekt. Das Grundstück ist ansonsten einfach nur schön und sonnig. Es grenzt an einen kleinen Bachlauf und es gibt ein gemeinschaftlich nutzbares Gartenhaus.

Bitte beachten Sie folgende HINWEISE:

Wir weisen Sie bereits an dieser Stelle darauf hin, dass wir grundsätzlich keine Gewährleistung für uns übermittelte Eigentümerinformationen übernehmen wie z.B. der Bau- und Leistungsbeschreibung, Aussagen zur Haustechnik, Nebenkosten, zu Bebauungs- und Nutzungsformen sowie steuerlichen Komponenten oder etwaigen Flächenangaben der jeweiligen Immobilie. Diese Angaben sind von Ihnen vor Vertragsabschluss in jedem Fall zu prüfen. Inventar ist nur dann im Kaufpreis enthalten, wenn dies schriftlich so vereinbart ist. Auf den Fotos ggf. enthaltene Einrichtungsgegenstände sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Sonstiges

Wenn Sie dieses Angebot näher anspricht, dann übersenden Sie uns bitte eine Kontaktanfrage idealerweise nebst Ihrer Anschrift, Email und Rückrufnummer(n). Die Anfrage richten Sie bitte an: "Dipl.-Ökonom Rudnick GmbH, Nordstraße 1 in 31515 Wunstorf, per Email: info@rudnick-immobilien.de. Wenn Sie bedingt durch das gesetzliche Widerrufsrecht als Verbraucher keine 14 Tage warten möchten, bis Sie vollständige Objektunterlagen sowie die Anschrift der Immobilie von uns erhalten, benötigen wir Ihre ausdrückliche Zustimmung hierzu. In der Regel finden Sie eine ausführliche Belehrung über Ihr Widerrufsrecht, über unseren Umgang mit dem Datenschutz sowie unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen auf der Internetseite des Erstkontaktes, also z.B. bereits bei [immobilienscout](http://immobilienscout.com), [immonet](http://immonet.de), [immowelt](http://immowelt.de), [Ebay-Kleinanzeigen](http://Ebay-Kleinanzeigen.de) ..., in jedem Fall aber auf unserer homepage www.rudnick-immobilien.de.

Wir berechnen Ihnen grundsätzlich KEINE Maklergebühren VOR Kaufvertragsabschluss. Bei Kauf berechnen wir Ihnen für den Objektnachweis oder die Vermittlung die im Exposé dafür ausgewiesene Provision. Enthält das Exposé den Zusatz: „Für den Käufer Provisionsfrei“ oder „Keine zusätzlichen Maklerkosten für Sie als Käufer“, dann berechnen wir Ihnen keine Maklergebühren/ Provisionen. Bei privaten Mietverträgen gelten die jeweils aktuellen gesetzlichen Regelungen. Damit hätten Sie als Mieter i.d.R. keine Maklerprovision an uns zu zahlen, was dann auch im Internet bzw. im Exposé so



ausgewiesen ist. Für Gewerbe gilt die im Internet oder im Exposé ausgewiesene Provisionsregelung.

Verbraucherinformation: "Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: ec.europa.eu/consumers/odr. Wir sind gesetzlich verpflichtet, Sie hierauf hinzuweisen. Für den Inhalt dieses Links übernehmen wir ausdrücklich keine Haftung.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	25.07.2014
Gültig bis	24.07.2024
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1992
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	107,40 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	D



Lage

Sie finden hier eine beliebte Natur- wie citynahe Lage im Hannoverschen Umfeld. Die Stadt Barsinghausen bietet Ihnen eine hervorragende Infrastruktur direkt vor Ort und besitzt rund um den historischen Ortskern eine schöne Fußgängerzone zum gefälligen Verweilen oder Shoppen. Supermärkte und gute Restaurants, Bäcker, Schlachter, Ärzte, Zahnärzte, Apotheken sind gut erreichbar.

Vom nahen fußläufig zu erreichenden Bahnhof vor Ort oder in Barsinghausen Kirchdorf sind Sie in grob ca. 30 Minuten Fahrtzeit mit dem Zug in Hannover. Mit dem Auto fahren Sie in ca. 20 Minuten bis Hannover-City z.B. über die B 65. Zum Flughafen in Langenhagen müssen Sie ca. 30 Minuten Fahrtzeit über die A2 via Anschlussstelle Wunstorf Kolenfeld einplanen.

Die Lage besitzt einen hohen Freizeit- und Erholungswert durch das schöne ländliche Umfeld des Mittelgebirgszuges "Deistergebirge", das direkt vor der Haustür liegt. Das Steinhuder Meer als Seglerparadies und Naherholungsziel ist in ca. 30 Minuten erreichbar.

Weiteres siehe bei Interesse: www.barsinghausen.de





Hausansicht



Haus Gartenseite



Garten



Treppenhaus



Balkone



Garten





Straßenseite



Parkplätze

