Hannover / Ricklingen – Ricklingen

Attraktive Kapitalanlage – 2021 sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit Tageslichtbad, 850 € kalt vermietet

Objektnummer: 26076044



KAUFPREIS: 158.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 48 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26076044 - 30459 Hannover / Ricklingen – Ricklingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26076044 - 30459 Hannover / Ricklingen – Ricklingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26076044
Wohnfläche	ca. 48 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1937

Kaufpreis	158.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26076044 - 30459 Hannover / Ricklingen – Ricklingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	139.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.02.2030	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1937

Objektnummer: 26076044 - 30459 Hannover / Ricklingen – Ricklingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26076044 - 30459 Hannover / Ricklingen – Ricklingen

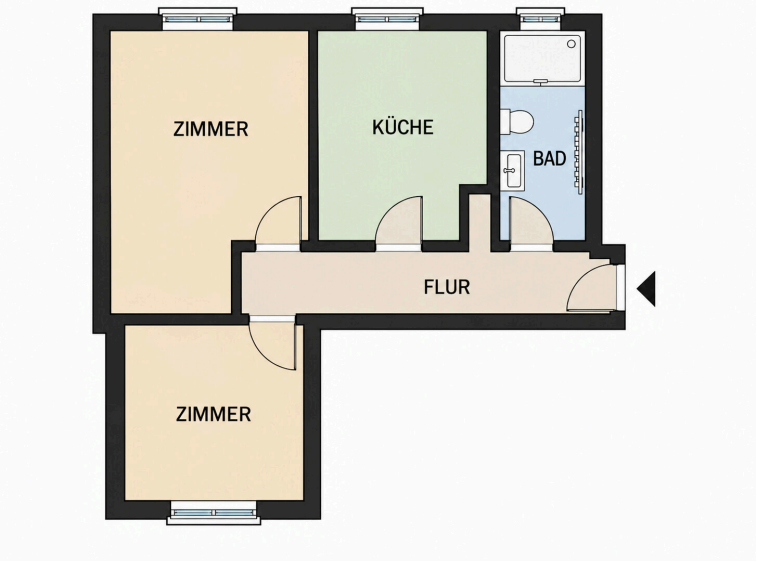
Die Immobilie





Objektnummer: 26076044 - 30459 Hannover / Ricklingen – Ricklingen

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26076044 - 30459 Hannover / Ricklingen – Ricklingen

Ein erster Eindruck

Diese im Jahr 2021 sanierte Zweizimmerwohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines im Jahr 1937 errichteten Mehrfamilienhauses im Stadtteil Ricklingen. Das Gebäude umfasst insgesamt zwölf Wohneinheiten.

Auf ca. 48 m² Wohnfläche verteilen sich zwei Zimmer, eine separate Küche mit Einbauküche, ein Badezimmer sowie ein Flur. Alle Räume sind separat vom Flur aus begehbar, es gibt keine Durchgangszimmer.

Beide Wohnräume bieten ausreichend Platz für eine individuelle Einrichtung und unterschiedliche Wohnkonzepte. Neben der klassischen Nutzung als Wohn- und Schlafzimmer ist auch die Kombination aus Schlaf- und Arbeitszimmer denkbar.

Aufgrund der nahezu identischen Zimmergrößen und der separaten Zugänglichkeit eignet sich die Wohnung auch für eine Wohngemeinschaft mit zwei gleichwertigen Zimmern.

Räumlich von den Wohnbereichen getrennt befindet sich die Küche, die bereits mit einer Einbauküche ausgestattet ist.
Das Badezimmer verfügt über ein Fenster, eine großzügige Dusche sowie zeitgemäße Sanitäreinrichtungen und Fliesen.

Eine Gasetagenheizung sorgt für die Wärmeversorgung und ermöglicht eine individuelle Regulierung des Energieverbrauchs.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein der Wohnung zugeordneter Kellerraum.

Die Wohnung ist seit dem 01.05.2024 vermietet und erzielt eine monatliche Nettokaltmiete von 850 €, entsprechend 10.200 € jährlich. Einschließlich der Betriebskostenvorauszahlung beläuft sich die monatliche Miete auf 950 €, zuzüglich der vom Mieter direkt getragenen Heizkosten.

Das monatliche Hausgeld beträgt ohne Rücklagenzuführung 143,84 €. Hiervon entfallen 26,21 € auf nicht umlagefähige Kosten.
Zusätzlich wird eine monatliche Zuführung zur Erhaltungsrücklage von 145,83 € erhoben.
Die Gesamtbelastung ergibt 289,67 €.

Objektnummer: 26076044 - 30459 Hannover / Ricklingen – Ricklingen

Ausstattung und Details

- Baujahr 1937
- 2. Obergeschoss
- 2 Zimmer
- ca. 48 qm Wohnfläche
- Sanierung der Wohnung im Jahr 2021
- Separate Küche mit Einbauküche
- Tageslichtbad mit großzügigem Duschbereich
- Gasetagenheizung
- Kellerraum
- Insgesamt zwölf Wohneinheiten
- Bestehendes Mietverhältnis seit Mai 2024
- Monatliche Nettokaltmiete von 850 €
- Monatliche Gesamtbelastung inkl. Rücklage: 289,67 €:
Monatliches Hausgeld ohne Rücklage: 143,84 €,
davon entfallen auf nicht umlagefähige Kosten: 26,21 €
zzgl. Rücklagenzuführung: 145,83 €
= Monatliche Gesamtbelastung inkl. Rücklage: 289,67 €

Objektnummer: 26076044 - 30459 Hannover / Ricklingen – Ricklingen

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im hannoverschen Stadtteil Ricklingen und verbindet eine sehr gute Anbindung an die Innenstadt mit einer vielseitigen Infrastruktur und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Bildungseinrichtungen erreichen Sie auf kurzen Wegen.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Verkehrsanbindung. In ca. 4 Gehminuten erreichen Sie die Stadtbahnhaltestelle Schünemannplatz mit den Linien 3, 7, 13 und 17. Von hier aus gelangen Sie ohne Umstieg in ca. 8 Minuten zum Kröpcke und in ca. 10 Minuten zum Hauptbahnhof. Der Bahnhof Linden/Fischerhof liegt ca. 7 bis 9 Gehminuten entfernt und bietet zusätzlich Anschluss an die S-Bahn-Linien S1, S2 und S5 sowie die Buslinien 100 und 200.

Auch die Nahversorgung gestaltet sich äußerst komfortabel. Einen Discounter erreichen Sie in ca. 4 Gehminuten, während en großzügiges Center an der Göttinger Chaussee ca. 1 km mit dem Fahrrad entfernt liegt. Drogeriemärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie verschiedene gastronomische Angebote ergänzen die Infrastruktur. Auf dem nahe gelegenen August-Holweg-Platz können Sie zudem donnerstags auf dem Wochenmarkt frische und regionale Produkte einkaufen.

Für sportliche Aktivitäten bietet Ihnen ein modernes Fitnessstudio in Linden-Süd, ca. 1,4 km mit dem Fahrrad entfernt, vielfältige Trainingsmöglichkeiten, Kurse und einen Wellnessbereich.

Auch die Naherholung kommt nicht zu kurz. Den Maschsee erreichen Sie in ca. 25 bis 30 Gehminuten. Die Ricklinger Kiesteiche mit ihren weitläufigen Grünflächen liegen je nach Zugang ca. 20 bis 30 Gehminuten entfernt. Das angrenzende Ricklinger Bad erreichen Sie in ca. 25 bis 30 Gehminuten. Zahlreiche Spazier- und Radwege entlang der Leine bieten Ihnen zusätzliche Möglichkeiten für Sport und Erholung.

Das benachbarte Linden mit seinen Cafés, Restaurants, Bars und individuellen Geschäften erreichen Sie mit dem Fahrrad in ca. 10 Minuten.

Ein weiterer Standortvorteil ist die Nähe zu den Hochschulen. Der Campus Linden der Hochschule Hannover am Ricklinger Stadtweg befindet sich ca. 8 bis 10 Gehminuten entfernt und ist mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar. Auch das Hauptgebäude der Leibniz Universität Hannover am Welfengarten erreichen Sie mit dem Fahrrad in ca. 20 Minuten.

Durch die Kombination aus kurzen Alltagswegen, einer sehr guten Anbindung an die Innenstadt und der Nähe zu Hochschulen und Erholungsgebieten bietet Ihnen die

Wohnlage eine hohe Lebensqualität und spricht insbesondere Studierende, Berufstätige und Pendler an.

Objektnummer: 26076044 - 30459 Hannover / Ricklingen – Ricklingen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26076044 - 30459 Hannover / Ricklingen – Ricklingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Neteler

Schiffgraben 48, 30175 Hannover
Tel.: +49 511 - 44 98 963 0
E-Mail: hannover@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com