



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-IRo-66465

## *Marienburger Höhe: Modernisiertes Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen - vollvermietet*

### **Eckdaten**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Kaufpreis</b>	<b>399.000,00 €</b>
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>2.462,96 €</b>
<b>Jahresnettomiete</b>	<b>22.800,00 €</b>
<b>Faktor</b>	<b>17,5</b>
<b>Provision</b>	<b>5,95 inkl. MWST inkl. MwSt.</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>162,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>270,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>8,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1903</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2019</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Teppich, Kunststoff</b>
<b>Befeuern</b>	<b>Gas</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>22.08.2034</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>244,6</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>G</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>23.08.2024</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Lage**

***Die angebotene Immobilie befindet sich in einer attraktiven Lage, die sich durch eine ausgezeichnete Erreichbarkeit sowohl für den privaten als auch den öffentlichen Verkehr auszeichnet. Nur 192 Meter entfernt befindet sich die Universität Hildesheim am Samelsonplatz, was diese Lage ideal für Studierende, Dozierende und akademisches Personal macht. Ebenso praktisch sind die kurzen Wege zu den nächstgelegenen Bushaltestellen, wobei die Haltestelle Universität lediglich 116 Meter entfernt liegt. Dies garantiert eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz.***

***Für den täglichen Bedarf bietet sich der nahegelegene Supermarkt EDEKA an, der sich in nur 228 Metern Entfernung befindet. Dies ermöglicht eine schnelle und bequeme Versorgung mit allen nötigen Lebensmitteln und Haushaltsartikeln. Darüber hinaus sorgt die Nähe zu verschiedenen Tankstellen, wie der HEM Tankstelle in nur 159 Metern Entfernung, für zusätzlichen Komfort und Flexibilität, insbesondere für Autobesitzer.***

***Überregionale Mobilität wird durch die guten Anbindungen an das Autobahnnetz erleichtert, da die Autobahnen A7 und A39 in wenigen Fahrminuten erreichbar sind. Zudem ist der internationale Flughafen Hannover lediglich ungefähr eine Stunde Fahrtzeit entfernt, was das Reisen sowohl national als auch international vereinfacht.***

***In puncto Gesundheitsversorgung überzeugt die Lage durch die Nähe zur Apotheke Marienburger Höhe, die nur 174 Meter entfernt liegt. Diese komfortable Erreichbarkeit gewährleistet eine schnelle Versorgung mit Medikamenten und weiteren Gesundheitsartikeln.***

***Die geringe Leerstandsquote in der Umgebung und die durchschnittliche Wohnfläche von 82 Quadratmetern pro Wohnung zeugen von einer stabilen und gefragten Nachbarschaft, die sowohl für Familien als auch für Berufstätige ein angenehmes Wohnumfeld bietet. Die solide Infrastruktur und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten machen diese Immobilie zu einer erstklassigen Wahl für anspruchsvolle Immobilieninteressenten.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Objektbeschreibung**

***Iris Rohde von FALC Immobilien Hildesheim freut sich, Ihnen diese tolle Kapitalanlage anbieten zu dürfen:***

***Dieses Mehrfamilienhaus (Doppelhaushälfte) befindet sich auf einem ca. 270 Quadratmeter großen Eigentumsgrundstück und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 162 Quadratmetern, verteilt auf 3 Etagen. Die Wohnungen im Erdgeschoss und im 1. OG bieten insgesamt 6 geräumige Zimmer, die derzeit möbliert an Studenten vermietet sind. Die Dachgeschosswohnung ist als Wohneinheit vermietet.***

***Die Wohnfläche teilt sich wie folgt auf:***

***EG: 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche***

***OG: 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche***

***DG: 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 42 m<sup>2</sup> Wohnfläche***

***Jahresnettokaltemieteinnahme IST: 22.800,00 EUR***

***Monatliche Nettokaltemieteinnahme IST: 1.900,00 EUR (ab 01.05.2025)***

***Alle Einheiten sind ungekündigt vermietet (kein Leerstand), Zahlungsrückstände bestehen nicht. Mieterhöhungen sind nach Index möglich. Mietsicherheiten sind jeweils in Höhe von 3 Kaltmieten als Barkaution hinterlegt.***

***Im Garten befindet sich ein Schuppen, der als Unterstellmöglichkeit für Fahrräder etc. genutzt wird.***

***Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, ein modernisiertes Mehrfamilienhaus in guter Lage von Hildesheim zu erwerben. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



### **Ausstattung**

#### **Die Immobilie auf einen Blick:**

- **Mehrfamilienhaus (3 Wohneinheiten) auf einem 270 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück**
- **vermietbare Fläche: ca. 162 m<sup>2</sup>**
- **Baujahr ca. 1908**
- **massive Bauweise, ausgebautes Dachgeschoss, vollunterkellert**
- **helle Räumlichkeiten, gute Raumaufteilung**
- **Tageslichtbäder mit Dusche bzw. Wanne, modernisiert vor 3 Jahren (EG), 10 Jahren (DG) und 15 Jahren (OG)**
- **Fenster: Kunststoff / Doppelverglasung**
- **Bodenbeläge: Laminat, Vinyl, Fliesen, Teppichboden**

#### **Technische Ausstattung:**

- **EG: Gas-Etagenheizung, vor ca. 5 Jahren erneuert (Junkers)**
- **OG: Gas-Etagenheizung, vor ca. 5 Jahren erneuert (Vaillant)**
- **DG: Gas-Etagenheizung, vor ca. 15 Jahren erneuert**
- **Dachgeschoss: gedämmt**
- **Elektrik: 3-adrig, 1 Stromzähler je Wohnung**
- **Fernsehempfang über Kabelanschluss**
- **Internet: DSL-Anschluss**
- **Ausbau Dachgeschoss und Sanierung des 1. OG: 2003/2004**
- **Renovierung Treppenhaus: 2011**
- **Installation Kellerentfeuchtungsanlage: 2017**
- **Sanierung Erdgeschoss: 2018**
- **Erneuerung der Leitungen: ca. 2019**
- **Sanierung der Abflüsse auf dem Hof, Erneuerung Fallrohr: 2023**

**Um die Privatsphäre der Mieter zu schützen, veröffentlichen wir in Absprache mit dem Eigentümer keine Fotos der Wohnräume im Internet. Wir bitten um Verständnis!**

**WEITERE FOTOS DER IMMOBILIE ERHALTEN SIE IM EXPOSÉ.**



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***Jede das Objekt betreffende Information oder Darstellung erfolgt nach bestem Wissen und Gewissen. Unsere Unterlagen basieren auf Angaben und Informationen des Eigentümers. Trotz sorgfältiger Bearbeitung übernehmen wir daher für die Richtigkeit und Vollständigkeit der von uns erteilten Auskünfte keine Gewähr. Soweit Zeichnungen beigefügt sind, dienen diese nur der Information und sind nicht zwingend maßstabsgetreu. Eingezeichnete Möblierungen sind lediglich beispielhaft und nicht Gegenstand des Kaufobjektes.***

***Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. insbesondere die Unterschrift des Suchkundenvertrages und/oder des Objekt-Exposés. Die Maklercourtage beträgt 5,95% inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis und ist vom Käufer zu zahlen.***

***Die Weitergabe dieses Exposees an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten die beigefügten allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Rechtsbeziehung.***

***Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer Ihre vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!***

***Ihre Ansprechpartnerin:  
Iris Rohde, [iris.rohde@falcimmo.de](mailto:iris.rohde@falcimmo.de)  
0162 - 726 74 77***

***Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach - über 150.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie. Oder möchten Sie einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: [www.falcimmo.de](http://www.falcimmo.de) oder kontaktieren Sie uns gerne direkt.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Erdgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

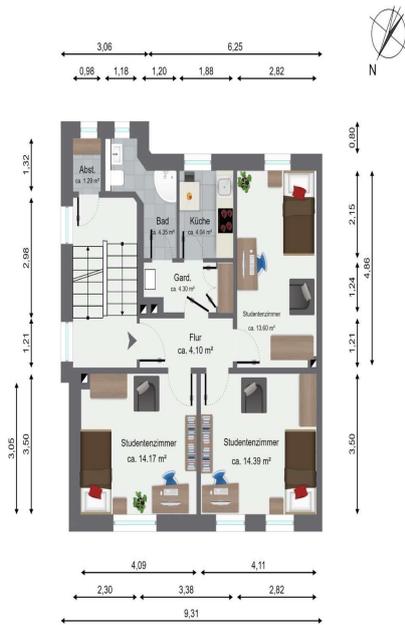


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



1. Obergeschoss



Dachgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)