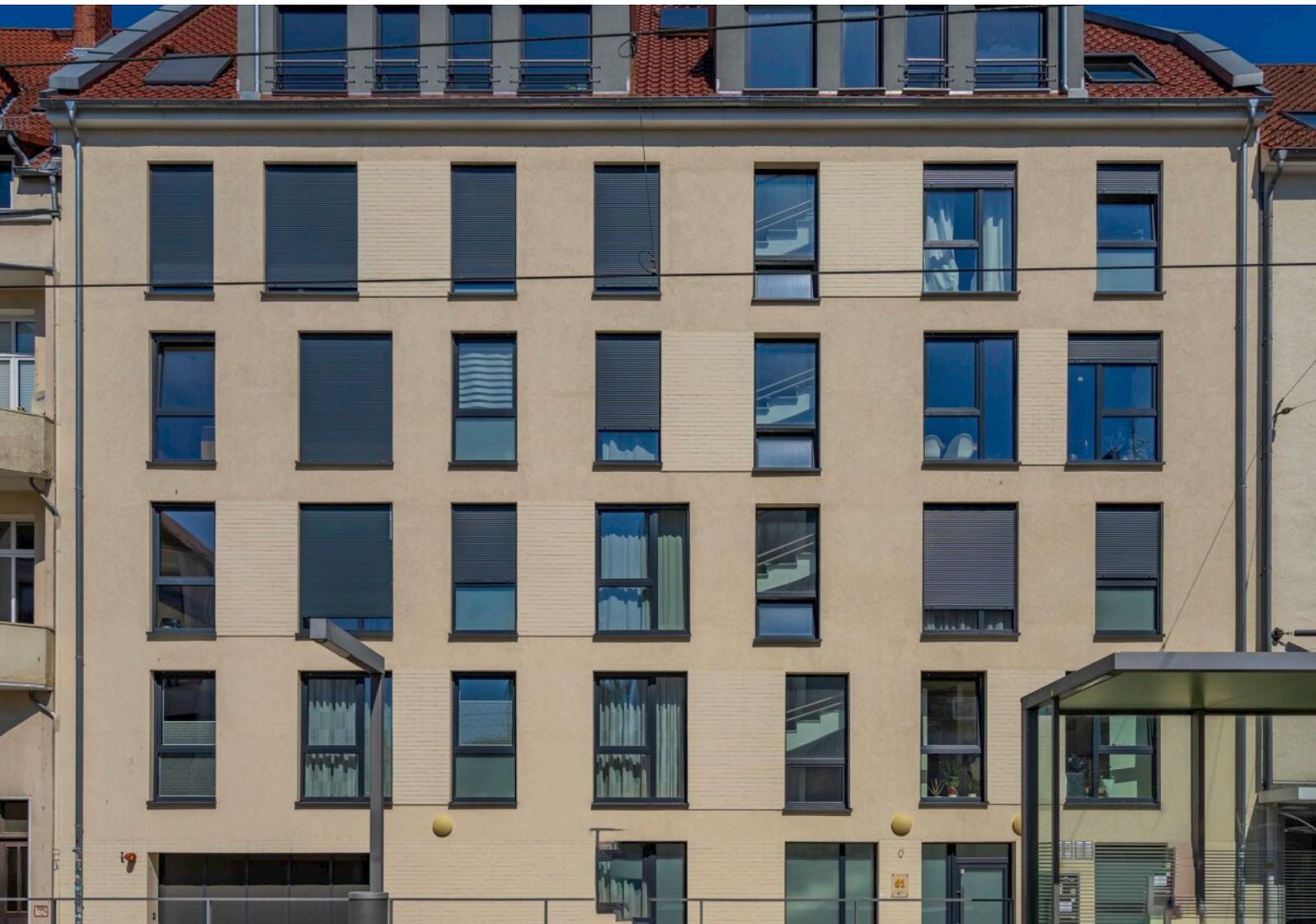


Mehrfamilienhaus mit sieben Wohneinheiten in sehr guter Lage -Podbielskistraße

Objekt: 2024-PSD-501 • 30177 Hannover
4.700.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	2024-PSD-501
Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Anlage
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	30177
Ort	Hannover
Wohnfläche	ca. 941 m ²
Grundstücksgröße	ca. 391 m ²
Vermietbare Fläche	ca. 941 m ²
Anzahl Wohneinheiten	7
Befeuernng	Gas
Stellplätze	6 Freiplätze
Balkon	Ja
Baujahr	2018
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	17,9 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	29.09.2029
Baujahr lt. Energieausweis	2018
wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Kaufpreis	4.700.000,00 €
Außen-Provision	5,95
Mieteinnahmen pro Monat	12.255,00 €



Beschreibung

Mehrfamilienhaus mit super Lage an der Podbielskistraße.

Die hier angebotene Immobilie verfügt über 7 Wohneinheiten und eine gesamte Wohnfläche von ca. 941 m².

Die sieben Wohnungen teilen sich in vier 3-Zimmer-Wohnungen und drei

4-Zimmer-Wohnungen, wobei sich die 4-Zimmer-Wohnungen über 2 Ebenen erstrecken.

Alle Wohneinheiten verfügen natürlich über sämtliche Annehmlichkeiten wie behindertengerechte Bäder, Aufzugsanlage in alle Geschosse, Parkettböden auf Fußbodenheizung, sehr gute Wärmedämmung, modernste Fernwärmetechnik, 3-Fach verglaste Wärmeschutzfenster mit elektrischen Rollläden und Zugang zu einem eigenen Balkon. Dieses Neubauprojekt wurde im Jahr 2018 fertiggestellt und befindet sich in einem guten Unterhaltungszustand.

Alle sieben Wohneinheiten sind vermietet. Somit wird aktuell in Summe eine Kaltmiete von 12.255,00 Euro inklusive Stellplätze im Monat generiert. Die Jahreskaltmieteinnahmen liegen im Moment bei 147.060,00 Euro.

Um die Privatsphäre der Mieter zu wahren, haben wir keine Innenbilder gemacht, aber natürlich sind alle kooperativ und zu Besichtigungen bereit. Das Objekt ist als Gesamtpaket abzugeben, jedoch kann sich auch über einzelne Einheiten unterhalten werden.

Lage

Vahrenwald-List ist ein Stadtbezirk in der niedersächsischen Landeshauptstadt Hannover. Mit 71.100 Einwohnern der bevölkerungsreichste Bezirk der Stadt und besteht aus den Stadtteilen Vahrenwald und List.

In Vahrenwald-List gibt es Kitas, Grundschulen, Gesamtschulen und viele weitere Bildungsmöglichkeiten in den umliegenden Stadtteilen.

Vahrenwald-List ist an den öffentlichen Nahverkehr Hannovers durch Bus und Stadtbahn angeschlossen. Die Stadtbahn sowie die Stadtbusse verbinden Vahrenwald-List mit dem Zentrum der Landeshauptstadt Hannover und den umliegenden Stadtteilen.

Für das alltägliche Leben bietet Vahrenwald-List diverse Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Friseure und Restaurants.

Freizeitangebote in Vahrenwald-List sind durch Spielplätze, Parks und Sportvereine gegeben.

Allerdings bieten alle Nachbarstadtteile diverse weitere Freizeitangebote.

Ausstattung Beschreibung

Wohnung 1: Wfl. 106,91 m² KM 1.389,00 €

Wohnung 2: Wfl. 147,02 m² KM 1.793,00 €

Wohnung 3: Wfl. 114,99 m² KM 1.494,00 €

Wohnung 4: Wfl. 111,48 m² KM 1.455,00 €

Wohnung 5: Wfl. 146,37 m² KM 1.785,00 €

Wohnung 6: Wfl. 106,48 m² KM 1.384,00 €

Wohnung 7: Wfl. 207,83 m² KM 2.600,00 €

Stellplatzeinnahmen insgesamt 355 € pro Monat

Gesamte Wfl. 941,08 m² gesamte KM 12.255 €

Sonstige Angaben

Alle Angaben und Unterlagen stammen vom Auftraggeber. Eine Vereinbarkeit des Objektes mit öffentlich-rechtlichen und/oder baugenehmigungsrechtlichen Vorschriften wurde von uns nicht durchgeführt. Für die Richtigkeit der Angaben und die Vereinbarkeit mit geltenden Vorschriften übernehmen wir keine Gewähr und/oder Haftung. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Das Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Die Grundrisse sind ggf. nicht maßstabsgerecht. Bei evtl. Einrichtungsgegenständen handelt es sich um Möblierungsbeispiele. Es ist möglich, dass infolge von vorgenommenen Umbauten die Grundrisse nicht in vollem Umfang den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen.

Möchten Sie Ihr Haus oder Ihre Wohnung verkaufen? Oder kennen Sie jemanden aus Ihrem Bekanntenkreis, der seine Immobilie veräußern möchte? Dann sprechen Sie mich an. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Provisionshinweis: Die genannte Provision versteht sich inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Impressionen





Grundriss



Grundriss 1. OG



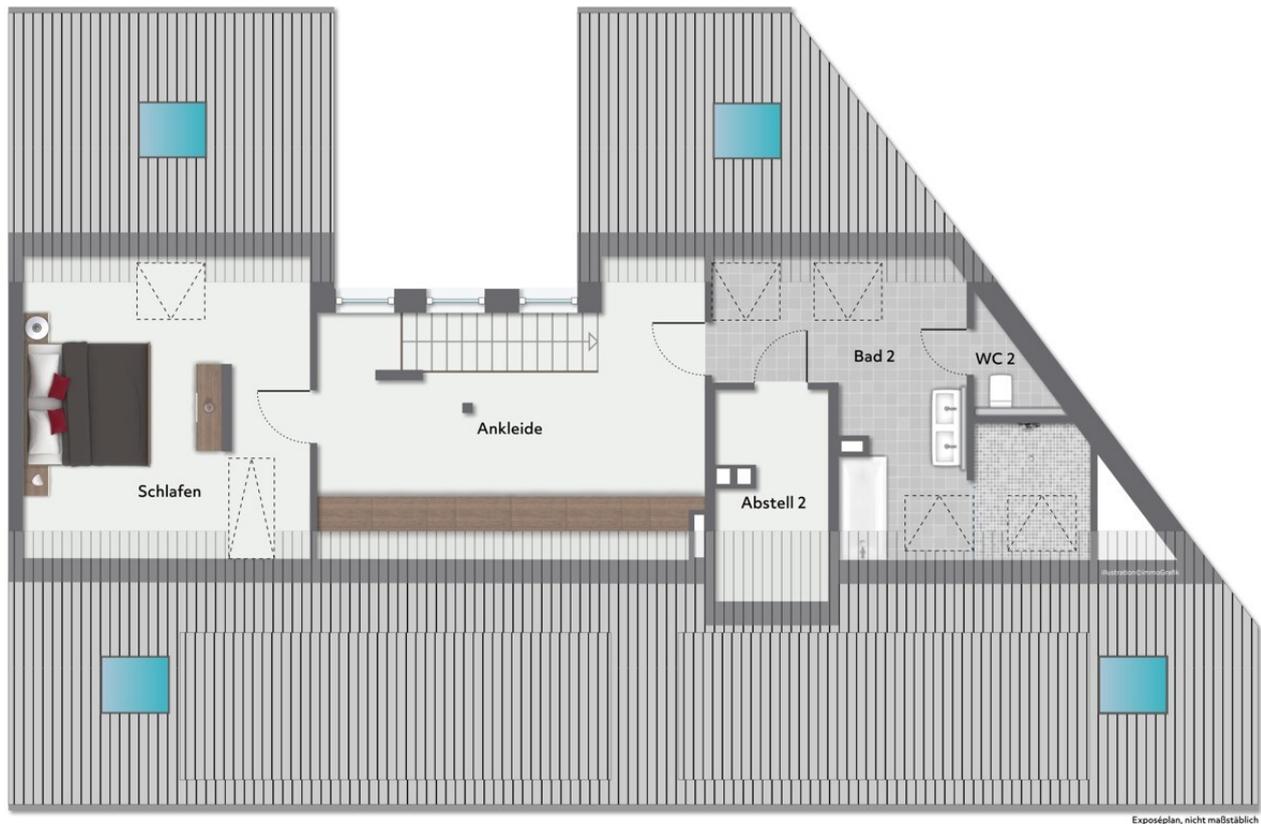
Grundriss 2. OG



Grundriss 3. OG



Grundriss 4. OG



Grundriss 6. OG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 29.09.2029

Registriernummer ² NI-2019-002900613

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, zweiseitig angebaut		
Adresse	Podbielskistraße 61, 30177 Hannover		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2018		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2019		
Anzahl Wohnungen	7		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1154 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art: Sonne; Umweltwärme	Verwendung: Heizung; Warmwasser	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller
 Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

...besser wohnen!
Leine Kess
 Leinekess GmbH
 Christian Reimann
 Burgwedeler Straße 33
 30657 Isernhagen Süd

...besser wohnen!
Leine Kess

Ausstellungsdatum
 Leinekess GmbH

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnungen zu EnEV, die nach dem Datum der Ausstellung des Energieausweises in Kraft getreten sind. ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Ausstellung des Energieausweises nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich. ⁴ Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

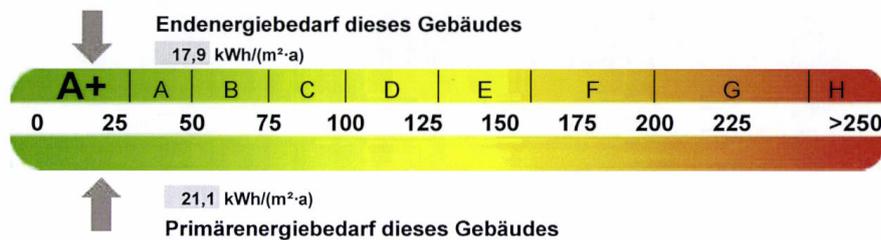
Registriernummer ² NI-2019-002900613

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 4 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 21,1 kWh/(m²·a) Anforderungswert 39,2 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁻

Ist-Wert 0,36 W/(m²·K) Anforderungswert 0,48 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

17,9 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
Solarthermie		2 %
		%
		%

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

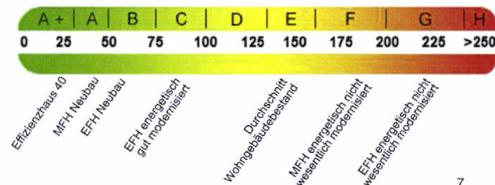
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 34,3 kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁻: 0,42 W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ freiwillige

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

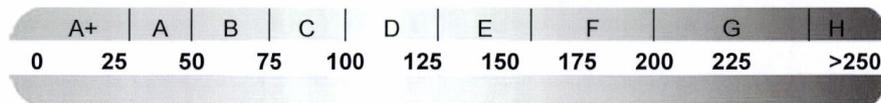
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² NI-2019-002900613
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



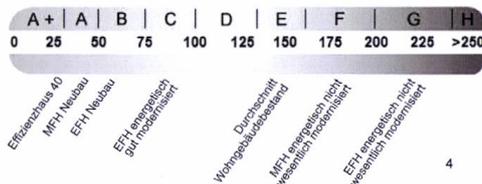
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine gute Ressourcennutzung und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



Ihr Ansprechpartner

Herr Nico Fehrecke
PSD Wohnen Verwaltungs-GmbH
Tannenbergallee 6
30163 Hannover

Telefon: 0511-96654496

Fax: 0511-9665 524

Mobil: 0170-4880437

E-Mail: immobilienanfragen.fehrecke@psdwohnen.de

Web: www.psd-wohnen.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

PSD Wohnen Verwaltungs-GmbH • Tannenbergallee 6 • 30163 Hannover
Tel.: 0511-96654496 • Mobil: • Fax: 0511-9665 524
kontakt@psdwohnen.de • www.psd-wohnen.de