

## EIGENTUMSWOHNUNG NR. 31 LANGENHAGEN | TEMPELHOFFER STR. 23

**KAUFPREIS 211.000,00 €**



### OBJEKTbeschreibung

Die schöne Eigentumswohnung befindet sich im ersten Obergeschoss des gepflegten Mehrfamilienhauses und eignet sich perfekt als Kapitalanlage.

Sie verfügt über drei geräumige Zimmer. Das Tageslichtbad ist hell gefliest und mit einer Wanne und Dusche ausgestattet. Ein Highlight der Wohnung ist der geräumige Wintergarten.

Das Gebäude ist voll unterkellert und ein eigener Kellerraum ist der Wohnung zugeordnet.

In einer Tiefgarage befinden sich Garagen, von denen eine zusätzlich zu der Wohnung erworben werden kann.

Die Außenanlagen sind in einem sehr gepflegten Zustand.

Für die Wohnung besteht ein langfristiges Mietverhältnis, welches sichere Mieterträge bietet. Eine Eigennutzung der Wohnung wird ausgeschlossen.

Das Objekt Tempelhofer Str. 23 ist Teil einer WEG, welche ebenfalls die Nachbarhäuser Tempelhofer Str. 25, 27 und 29 umfasst.

### ECKDATEN WOHNUNG NR. 31

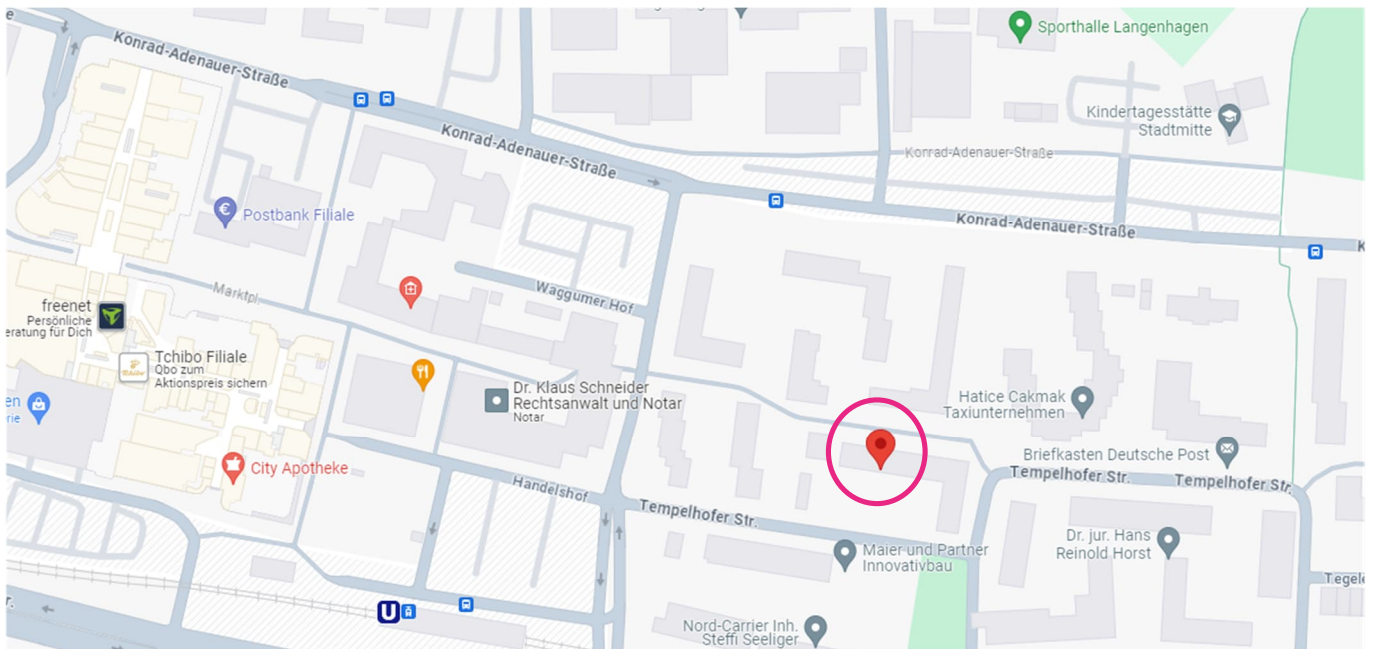
|                           |                |
|---------------------------|----------------|
| Baujahr                   | 1989           |
| Anzahl Wohnungen im Haus  | 12             |
| Wohnfläche gesamt         | 84,57 m²       |
| Zustand                   | gepflegt       |
| Baujahr Anlagentechnik    | 2006           |
| Heizungsart               | Zentralheizung |
| Energieträger             | Gas            |
| Energieverbrauchskennwert | 117 kWh/(m²*a) |
| Energieeffizienzklasse    | D              |

### AKTUELLE MONATLICHE MIETEINNAHMEN

|                  |                 |             |
|------------------|-----------------|-------------|
| Grundmiete       | 617,00 €        | (7,30 €/m²) |
| BK-Vorauszahlung | 139,00 €        |             |
| HK-Vorauszahlung | 88,40 €         |             |
| <u>Gesamt</u>    | <u>844,40 €</u> |             |

### AKTUELLE MONATLICHE KOSTEN

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Hausgeld (stand 2025); | 309,00 € |
|------------------------|----------|



## LAGE

Die Stadt Langenhagen mit ca. 55.000 Einwohnern gehört zur Region Hannover und befindet sich nördlich der Landeshauptstadt Hannover.

Langenhagen verfügt über mehrere Schulen, Kindergärten, eine breite ärztliche Versorgung und unterschiedlichste Einzelgewerbe. Weiterhin haben diverse Angebote aus Bildung, Kultur und Sport positive Auswirkung auf das lebendige Miteinander der Einwohner.

Die Immobilie befindet sich sehr zentral, in der Nähe des Kernzentrums von Langenhagen. Das CCL mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten ist in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Das Objekt weist eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr auf. Die nächste Straßenbahnhaltestelle „Langenhagen-Zentrum“ ist nur 300 m entfernt. Mit der Straßenbahn kann der Hauptbahnhof Hannover in ca. 18 Minuten erreicht werden.

## SONSTIGES

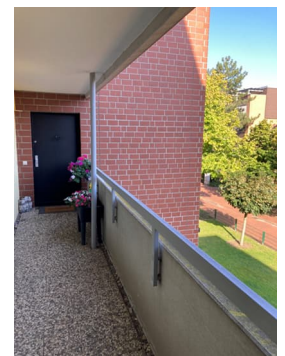
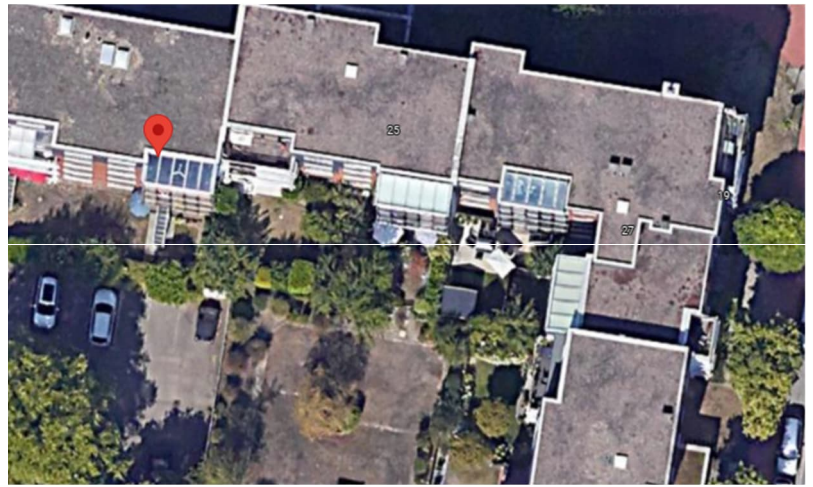
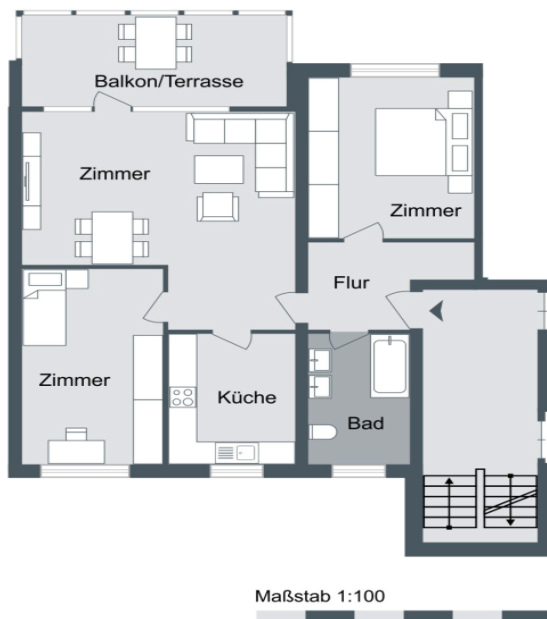
- provisionsfrei -

Bei der Wohnung handelt es sich um eine Kapitalanlage.

Erwerbsnebenkosten (Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer) und die Kosten der Kaufpreisfinanzierung sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Alle Quadratmeterangaben sind ca.-Angaben ohne Gewähr.

Alle im Exposé enthaltenen Informationen basieren auf den uns vorliegenden Unterlagen. Trotz unserer sorgfältigen Bearbeitung können wir jedoch keine Gewähr für die Richtigkeit dieser Angaben übernehmen.



Bitte beachten Sie, dass aus Rücksicht auf die Privatsphäre der aktuellen Mieter keine Innenaufnahmen der Wohnung veröffentlicht werden.

Gerne ermöglichen wir Ihnen jedoch einen persönlichen Besichtigungstermin, um sich vor Ort ein Bild von der Immobilie zu machen.



Haben wir Ihr Interesse geweckt?  
Dann stehen wir Ihnen für Rückfragen  
gerne zur Verfügung!

**ANSPRECHPARTNER/-IN**

KSG Hannover GmbH  
Frau Matilda Daum  
Hildesheimer Str. 114  
30173 Hannover  
Tel.: 0511.8604.206  
Mail: [daum@ksg-hannover.de](mailto:daum@ksg-hannover.de)