



# LÖWEN IMMOBILIEN

MEIN IMMOBILIENPROFI

## Exposé



### Kontakt:

**Löwen Immobilien GmbH**  
www.loewen-immobilien-hildesheim.de

**Ansprechpartner:** Florian Wiehe  
**Telefon:** 05121 6989-717  
**Mobil:** 0160 966 81 473  
**Email:** f.wiehe@li-hi.de

### Objektadresse:

Steuerwalder Str. 45 - 31137 Hildesheim

<b>Objektart:</b>	Kauf	<b>Objekt-Nr:</b>	10637
<b>Fläche:</b>	246 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer:</b>	
<b>Baujahr:</b>		<b>EBK:</b>	Ja
<b>Objektzustand:</b>		<b>Garten:</b>	Ja
<b>Heizung:</b>		<b>Balkon:</b>	Nein
<b>Energieträger:</b>		<b>Kaufpreis:</b>	529.000 EUR

## Kapitalanlage oder Selbstbezug mit Garage und Baugrundstück

**Das Haupthaus** Hier befinden sich aktuell 2 sehr gepflegte Wohnungen, eine vermietete Gewerbeeinheiten und ein ausgebautes Dachgeschoß, welches aktuell zur Wohnung im 2.OG zugeschlagen ist. Die Gewerbeeinheit und die beiden Wohnungen haben ca. eine Wohnfläche von 82m<sup>2</sup>. Da zum Verkauf alle Wohnungen geräumt wurden, könnten Sie schon morgen einziehen oder neu vermieten. Natürlich müssen die Wohnungen renoviert werden. Aktuell sind das Wohnhaus und die Gewerbeeinheit getrennt, diese kann man ohne großen Aufwand wieder ändern. Das Haus ist unterkellert. Hier befindet sich die Waschküche und ein Durchgang zur Werkstatt. Ferner befindet sich im Haus noch eine Sauna. **Die Werkstatt** Für den Bastler befindet sich zwischen dem Haupthaus und dem Hinterhaus eine Werkstatt mit allen was das Herz begehrt. **Hinterhaus** Hier ist Ihre Chance! Sie können hier aus dem im schlechten Zustand befindlichen Hinterhaus 2 neue Wohnungen schaffen mit je einer Wohnfläche von ca. 75m<sup>2</sup>. Aktuell ist das Hinterhaus an einem Fahrrad Club vermietet. Das Hinterhaus ist teilunterkellert. Falls Sie das Hinterhaus selbst bewohnen wollen, könnten Sie einen direkten Zugang zum Garten mit Balkon und Terrasse schaffen. Also ein echtes Kleinod mitten in der Stadt! **Eigene Hofeinfahrt mit Garagen** Mit der eigenen Hofeinfahrt haben Sie die Renditechance. Aktuell sind 6 Garagen und eine Werkstatt vorhanden. Da jede Garage für mind. 70€ vermietet werden kann, liegt hier Ihre Renditechance. Diese Einnahmen könnte Sie noch deutlich steigern in dem Sie das vorhandene Baugrundstück mit weiteren 20 Garagen bebauen.

### Garten als Baugrundstück

Hier haben Sie die Möglichkeit mit weiteren Garagen zu bebauen oder Sie nutzen den Garten weiter als Ruheoase. Die wirtschaftlich beste Lösung sollte der Verkauf darstellen oder selber ein weiteres Haus zu bauen. Das Grundstück insgesamt hat eine Größe von 1.191m<sup>2</sup>.

### Sonstiges

Die besondere Immobilie befindet sich auf einem Eigentumsgrundstück. Der Verkäufer wünscht eine Finanzierungsbestätigung. Über alle getätigten Sanierungen und Modernisierungen und den anfallenden jährlichen Kosten unterrichten wir Sie gerne bei einer Besichtigung. Auch eine Aufschlüsselung der vorhanden Mieten ist bei einer Besichtigung möglich. Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Der E-Ausweis ist gerade in Bearbeitung.

