

**Seelze - alter Stadtkern: Großes, gepflegtes Einfamilienhaus mit
Einliegerwohnung und Arztpraxis.**

Provisionsfrei für die Käufer!



Martinskirchstraße 4 in 30926 Seelze

Kaufpreis: 890.000 €

Objektbeschreibung:

Sie sind auf der Suche nach einem großen, gepflegten und unterkellerten Haus in einer ruhigen, aber sehr zentralen Lage im Stadtkern von Seelze?

Sie suchen eine Immobilie, in der Sie und Ihre Familie das eigene Wohnglück finden können und parallel auch eine interessante Kapitalanlage, durch die rentable Vermietung einer Praxis und einer Einliegerwohnung?

Dann lassen Sie sich dieses seltene Angebot nicht entgehen!

Das laufend gut instand gehaltene Gebäude mit moderner Photovoltaikanlage wurde ca. im Jahre 1974 auf einem ca. 779 m² großen Grundstück in massiver Bauweise errichtet. Es besteht aus einem großzügigen Einfamilienhaus mit Garten, Dachterrasse, Garage, Carport und ca. 222,51 m² Wohnfläche, einer 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit ca. 58,88 m² Wohnfläche und einem Pkw-Stellplatz und einer großen Praxis mit ca. 235,63 m² Nutzfläche und 6 Pkw-Stellplätzen. Die Einliegerwohnung samt Stellplatz ist seit dem 01.11.2020 zu einer Kaltmiete von 430,00 €/Monat vermietet. Die Praxis ist als Tierarztpraxis mit fünf Stellplätzen seit dem 01.05.2023 zu einer Kaltmiete von 1.590,00 € vermietet.

Die gesamte Immobilie befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand, sodass Sie z.B. das freiwerdende Einfamilienhaus ohne großen Renovierungsaufwand beziehen oder auch vermieten können. So wurden z.B. im Laufe der letzten Jahre ein Großteil der Bäder und der Fenster erneuert, das Dach gereinigt, imprägniert sowie die Dachgeschossdecke gedämmt, die Hausfassade gestrichen und eine 10 kW Photovoltaikanlage installiert.

Durch das große Einfamilienhaus und die gute Vermietungssituation der Einliegerwohnung sowie der Praxis, eignet sich dieses seltene Angebot in sehr gefragter Zentrumslage von Seelze besonders für Eigennutzer, die ein schönes, großzügiges Zuhause und zugleich eine rentable Anlagemöglichkeit suchen.

Sie fühlen sich angesprochen? Nehmen Sie gleich Kontakt auf.

Objektdaten auf einen Blick:

Objektart:	Unterkellertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Tierarztpraxis, Garage, Carport und 7 Pkw-Stellplätzen auf insgesamt ca. 779 m ² Grundstücksfläche (Volleigentum, kein Erbbau). Die Immobilie ist seit 2009 nach dem WEG in drei Sondereigentumseinheiten mit sep. Grundbuch geteilt.
Standort:	Martinskirchstraße 4 in 30926 Seelze.
Baujahr:	ca. 1974.
Objektzustand:	Guter, gepflegter Gesamtzustand, teilweise renoviert und modernisiert.
Wohnfläche Haus:	ca. 222,51 m ² (EG und OG), darin enthalten 1/4 der Dachterrassenfläche.
Wohnfläche Einliegerwohnung:	ca. 58,88 m ² (OG).
Nutzfläche Praxis:	ca. 235,63 m ² (ca. 158,98 m ² im EG, ca. 76,65 m ² im KG).
Heizung:	Gasheizung mit Warmwasseraufbereitung aus dem Jahr 1990.
Photovoltaik:	Seit 2018 mit 10 kW.
Nettomieteinnahme:	ca. 2.020,00 €/Monat, davon entfallen 430,00 €/Monat (vermietet seit 11/2020) auf die Einliegerwohnung mit Stellplatz und 1.590,00 €/Monat auf die Tierarztpraxis mit fünf Stellplätzen (Indexmiete nach Verbraucherpreisindex, vermietet seit 05/23 mit 5 Jahren Laufzeit+ 5 Jahre Verlängerungsoption).
Energieausweis:	Bedarfsausweis mit 88 kWh / (m ² *a), wesentlicher Energieträger ist Gas, Energieeffizienzklasse C.
Sonstiges:	Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten tragen die Käufer. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus.

Ausstattung:

Das unterkellerte Haus, das ca. im Jahr 1974 in massiver Bauweise errichtet wurde, setzt sich aus drei Geschossen, dem Kellergeschoss, dem Erdgeschoss und dem Obergeschoss, zusammen.

Die gesamte Immobilie befindet sich in einem guten Zustand. Sie wurde immer sehr pfleglich behandelt, instand gehalten und modernisiert. So wurden z.B. bereits nahezu alle Fenster erneuert, Bäder modernisiert, die große Dachterrasse saniert, die Praxis umfangreich renoviert, das Dach gereinigt und imprägniert, die Hausfassade gestrichen, die Dachgeschossdecke um 25 cm gedämmt und eine 10 kW Photovoltaikanlage installiert. Insgesamt also Maßnahmen, die sowohl den Wohnwert und das optische Erscheinungsbild verbessert haben, aber auch nachhaltig zu energetischen Einsparungen führen.

Das große Einfamilienhaus mit ca. 236 m² Garten, herrlicher Dachterrasse, Garage, Carport, Keller und ca. 222,51 m² Wohnfläche besteht aus fünf Zimmern, zwei Bädern, zwei zusätzlichen WC's, einer Küche, einem Abstellraum und einer Galerie. Bei zusätzlichem Raumbedarf ist auch eine Zusammenlegung mit der Einliegerwohnung im OG denkbar.

Die Wohnung im OG ist erst im Jahr 2009 im Rahmen eines Ausbaus entstanden und bietet neben einem Bad und einem Abstellraum zwei große Zimmer und insgesamt ca. 58,88 m² zusätzliche Wohnfläche. Sie ist derzeit vermietet, könnte aber perspektivisch auch sehr gut als Kinder-, Eltern- oder Pflegepersonalwohnung im Alter dienen.

Die im Jahr 2021 umfangreich renovierte Praxis mit sechs Pkw-Stellplätzen, einem separaten Eingangsbereich und einer weiteren Zugangsmöglichkeit über den Keller, erstreckt sich über das Erd- und Kellergeschoss. Mit insgesamt ca. 235,63 m² Fläche, bestehend aus Anmeldung, Wartezimmern, Kunden- und Mitarbeiter WC's, Labor- und Behandlungsräumen, Röntgenraum, Lagerräumen und Personalräumen mit Küche und Umkleide, wird dort seit über zehn Jahren erfolgreich eine Kleintierpraxis betrieben. Sie ist seit dem 01.05.2023 neu vermietet.

Das Kellergeschoss, mit besonders hohen Decken (ca. 2,60 m), bietet neben genügend Stauraum ebenso einen Heiz-, Wasch-, Hobby- und einen Werkraum auch noch weitere WC's. Die Kellerräume jeder Einheit sind abschließbar und können separat betreten werden.

Grundriss Erdgeschoss:

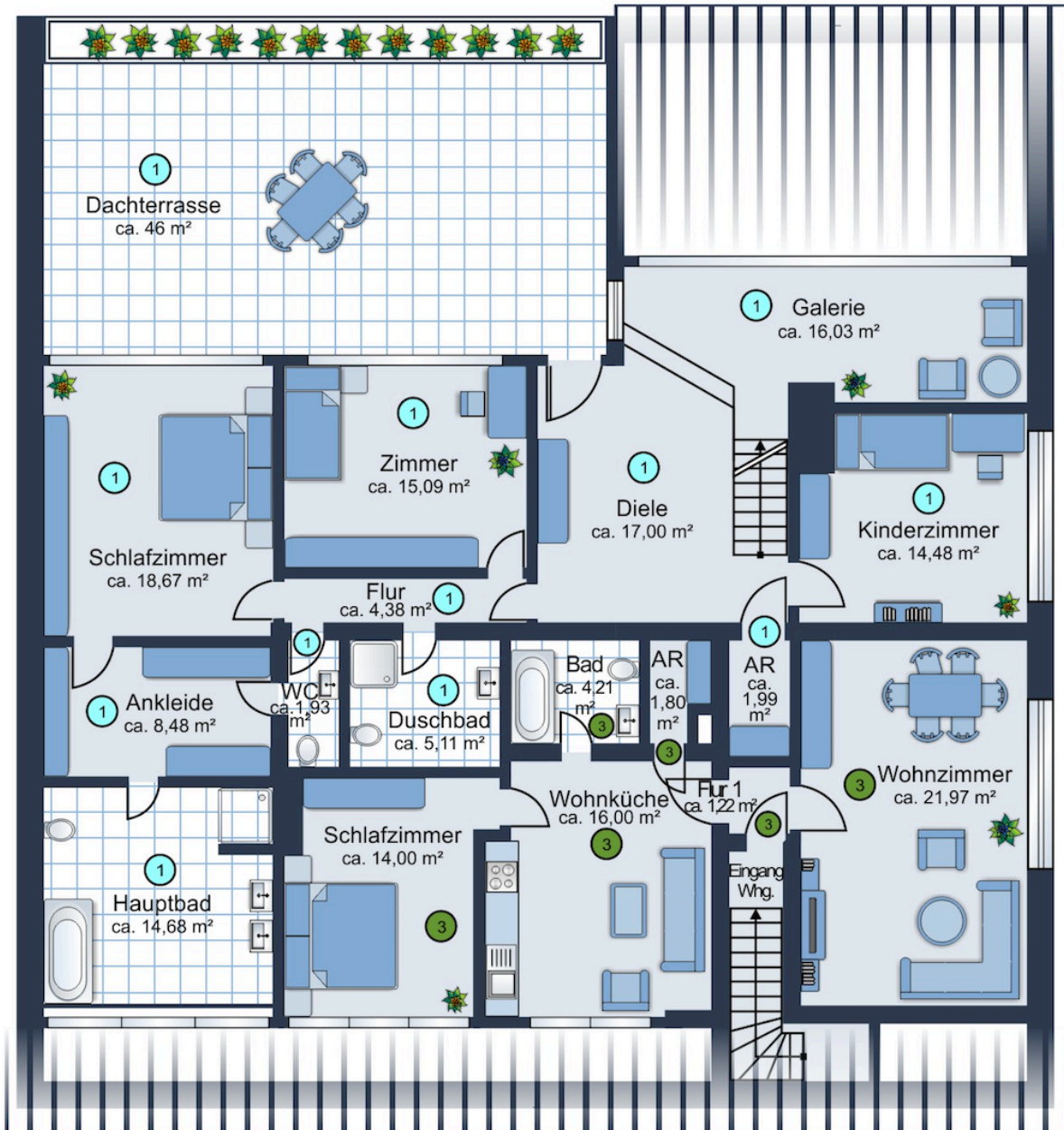


- ① Einfamilienhaus
- ② Praxis
- ③ Einlieger WHG
- ⊕ Gemeinschaftsräume



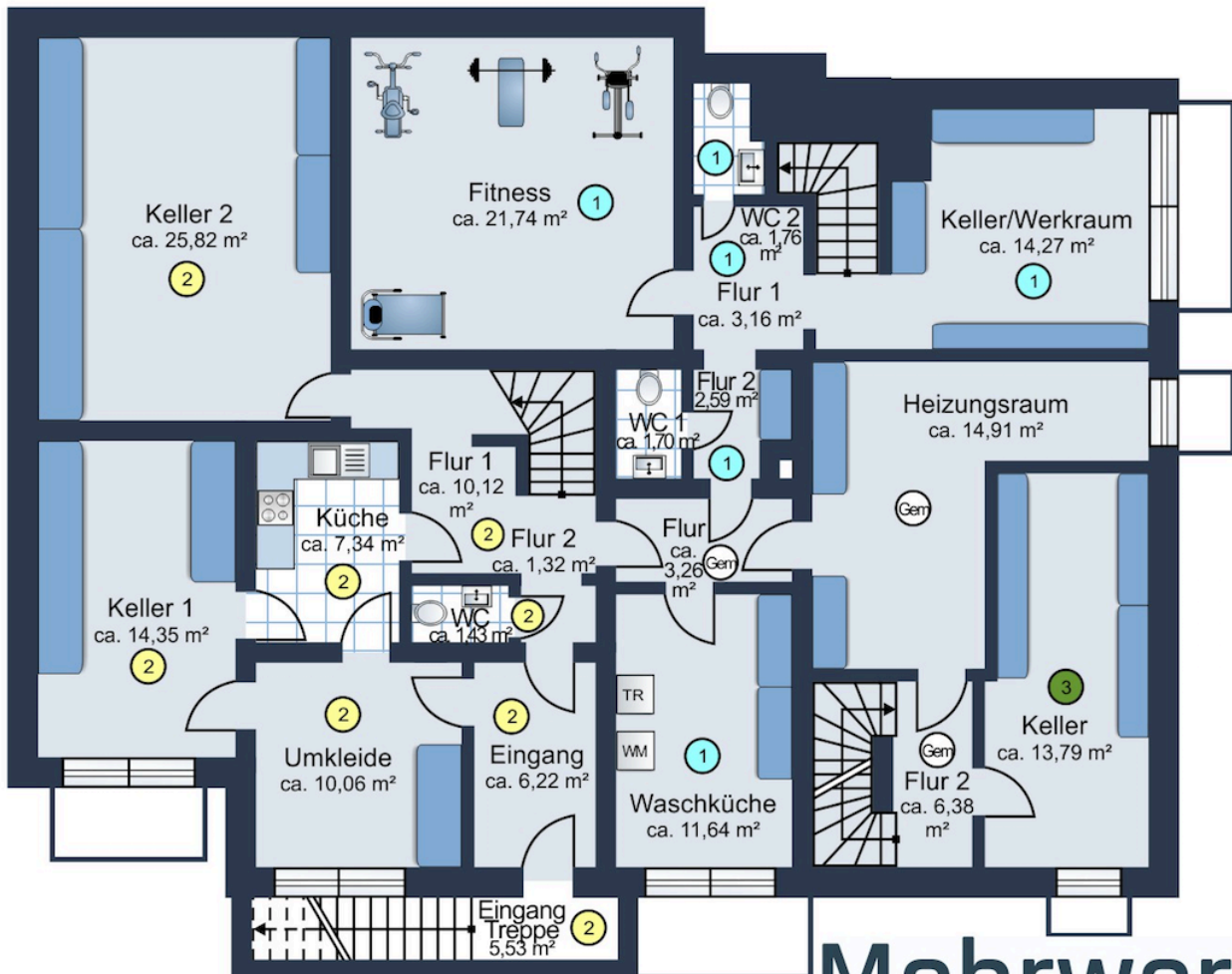
Grundriss Obergeschoss:

- ① Einfamilienhaus
- ② Praxis
- ③ Einlieger WHG
- Gen Gemeinschaftsräume

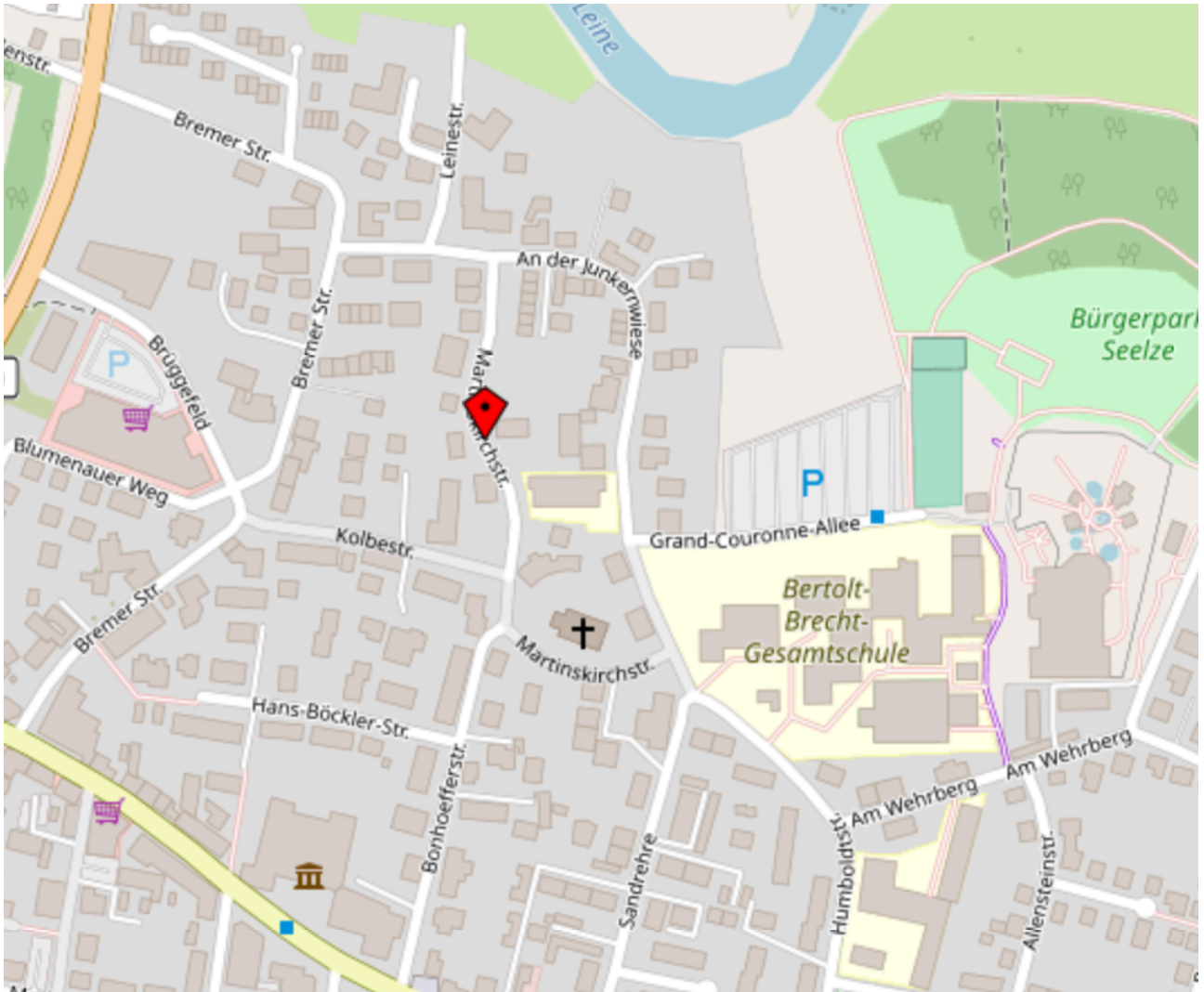


Grundriss Kellergeschoss:

- ① Einfamilienhaus
- ② Praxis
- ③ Einlieger WHG
- ⊕ Gemeinschaftsräume



Lageplan:



Lagebeschreibung:

Das Haus, gelegen in einer Tempo 30 Straße in einer gewachsenen und gepflegten Wohngegend keine 500 m entfernt vom Bürgerpark, befindet sich im Zentrum der Stadt Seelze. Sie ist mit ihren ca. 34.000 Einwohnern nur ca. 15 Autominuten von Hannover entfernt.

Durch die gute Wohnumgebung, die sehr gute Anbindung an die Landeshauptstadt Hannover per Pkw und dem ÖPNV, einer sehr guten Infrastruktur fußläufig direkt vor Ort und der Vielzahl an Naherholungs- und Freizeitangeboten, erfreut sich Seelze einer immer größer werdenden Beliebtheit. Das wissen Familien, Berufspendler und auch Unternehmen zu schätzen.

Kitas, Schulen, Sportvereine, Ärzte, Banken, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, der Bürgerpark, die Kristall Therme Seelze mit einer großen Badelandschaft, und vieles mehr befindet sich in direkter Nähe zur Immobilie.

Und auch die regionale als auch überregionale Anbindung ist durch den Bahnhof Seelze (ca. 1 km) ideal. Im Halbstundentakt gelangen Sie von früh morgens bis spät in die Nacht in ca. 12 Minuten Fahrzeit an den Hauptbahnhof Hannover.

Das Haus, sehr gut gelegen und mit einem schönen Garten, eignet sich ganz hervorragend für all diejenigen, die Erholung und Ruhe im eigenen Zuhause suchen und Urlaub vom Alltag auf dem eigenen Grund und Boden machen möchten, aber ebenso eine perfekte Anbindung nach Hannover sowie eine gute Infrastruktur fußläufig vor Ort zu schätzen wissen.

Gerne lade ich Sie zu einem kleinen Rundgang vor Ort ein.

Impressionen Einfamilienhaus:



Impressionen Einfamilienhaus:



Impressionen Einfamilienhaus:



Impressionen Einfamilienhaus:



Impressionen Einfamilienhaus:



Impressionen Einliegerwohnung:



Impressionen Praxis:



Impressionen Praxis:



Kontakt:



„Wenn Ihnen Ihre
Immobilie **mehr wert** ist!“

René Becker

Inhaber & Gründer, Immobilienfachwirt IHK



Bödekerstraße 7
30161 Hannover

0511 35 36 60 70

becker@mehrwertmakler.de