

Hemmingen-Arnum: Mehrfamilienhaus bei Hannover mit 10 Wohnungen, 4 Garagen und Ausbaupotenzial.

Provisionsfrei für die Käufer!



Im Bultfeld 58/59 in 30966 Hemmingen-Arnum

Kaufpreis: 849.000 €

Objektbeschreibung:

Das Mehrfamilienhaus Im Bultfeld 58/59 wurde ca. im Jahr 1962 in massiver Bauweise auf einem rund 761 m² großen Grundstück errichtet. Die Immobilie umfasst insgesamt zehn Wohneinheiten sowie vier Garagen und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 473,52 m².

Die Wohneinheiten haben Wohnungsgrößen zwischen ca. 26 m² und 66 m² mit 1 - 3 Zimmern. Damit bietet das Objekt überwiegend kompakte und sehr gut vermietbare Wohnungsgrößen, die am Mietmarkt besonders nachgefragt werden. Mit Ausnahme der Dachgeschosswohnungen verfügen zudem sämtliche Einheiten über einen Balkon, wodurch die Marktgängigkeit und Attraktivität des Wohnungsbestandes zusätzlich gesteigert wird.

Das Objekt hat eine gewachsene Mieterstruktur und erwirtschaftet derzeit eine Jahresnettokaltmiete von ca. 52.891,68 €. Aufgrund bereits erklärter Zustimmungen zu Mieterhöhungen erhöht sich die Jahresnettokaltmiete ab dem 01.09.2026 auf voraussichtlich ca. 54.911,16 €.

Bei einem Angebotspreis von 849.000 € entspricht dies einem Kaufpreisfaktor von ca. 16,1 auf Basis der aktuellen Ist-Miete bzw. ca. 15,5 auf Basis der ab dem 01.09.2026 geltenden Soll-Miete.

Zusätzlich bietet die Immobilie weiteres Entwicklungspotenzial im Dachgeschoss. Bereits im Jahr 1994 wurde eine Baugenehmigung für den Ausbau einer Wohneinheit mit ca. 64 m² Wohnfläche erteilt. Der seinerzeit genehmigte Ausbau wurde jedoch nicht umgesetzt. Der betreffende Bereich der obersten Geschossdecke ist bereits gedämmt. Vorbehaltlich einer erneuten bzw. aktuell erforderlichen baurechtlichen Genehmigung besteht hier somit grundsätzlich Potenzial zur Schaffung zusätzlicher Wohnfläche und damit zur weiteren Erhöhung der Mieteinnahmen.

Die Fassade wurde augenscheinlich vor etwa 10 bis 15 Jahren überarbeitet bzw. neu gestrichen, ebenso erfolgte augenscheinlich eine Renovierung des Treppenhauses und der Laubengänge.

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über eine Ölzentralheizung. Die Heizungsanlage einschließlich Brenner wurde ca. im Jahr 2014 erneuert, die zugehörige Öltankanlage folgte ca. im Jahr 2020. Sie befindet sich in einer der vier Garagen. Der vorliegende Energieausweis weist einen Endenergieverbrauch von ca. 115 kWh/(m²·a) und die Energieeffizienzklasse D aus.

Auch innerhalb des Wohnungsbestandes wurden in den vergangenen Jahren sukzessive Renovierungen vorgenommen. Darüber hinaus wurden einzelne Balkonoberflächen teilweise instandgesetzt bzw. erneuert.

Mit zehn Wohneinheiten, einer bestehenden und gewachsenen Mieterstruktur sowie der attraktiven Lage im direkten Einzugsgebiet der Landeshauptstadt Hannover bietet die Immobilie eine interessante Kombination aus solidem laufendem Mietertrag und weiterem Entwicklungspotenzial.

Ausstattung:

- Mehrfamilienhaus in massiver Bauweise, Baujahr ca. 1962.
- Grundstücksfläche ca. 761 m².
- Gesamtwohnfläche ca. 473,52 m².
- Insgesamt 10 Wohneinheiten.
- Wohnungsgrößen von ca. 26 m² bis ca. 66 m² mit 1 - 3 Zimmern.
- 8 von 10 Wohnungen mit Balkon.
- 4 Garagen, davon eine als Öllager genutzt.
- Gewachsene Mieterstruktur.
- Aktuelle Jahresnettokaltmiete: ca. 52.891,68 €.
- Voraussichtliche Jahresnettokaltmiete ab 01.09.2026: ca. 54.911,16 €. Mieterhöhungen bereits erklärt und entsprechende Zustimmungen liegen vor.
- Kaufpreisfaktor IST: ca. 16,1.
- Kaufpreisfaktor SOLL ab 01.09.2026: ca. 15,5.
- Zusätzliches Ausbaupotenzial im Dachgeschoss: bereits 1994 erteilte Baugenehmigung für eine weitere Wohneinheit mit ca. 64 m², seinerzeit nicht umgesetzt.
- Betreffender Bereich der obersten Geschossdecke bereits gedämmt.
- Fassade augenscheinlich vor ca. 10-15 Jahren überarbeitet bzw. gestrichen.
- Treppenhaus und Laubengänge augenscheinlich vor ca. 10-15 Jahren renoviert.
- Ölzentralheizung, Heizungsanlage einschließlich Brenner ca. 2014 erneuert.
- Öltankanlage ca. 2020 erneuert und in einer der vier Garagen untergebracht.
- Mehrere Wohnungen in den vergangenen Jahren sukzessive renoviert.
- Balkonoberflächen teilweise instandgesetzt bzw. erneuert.

Objektdaten auf einen Blick:

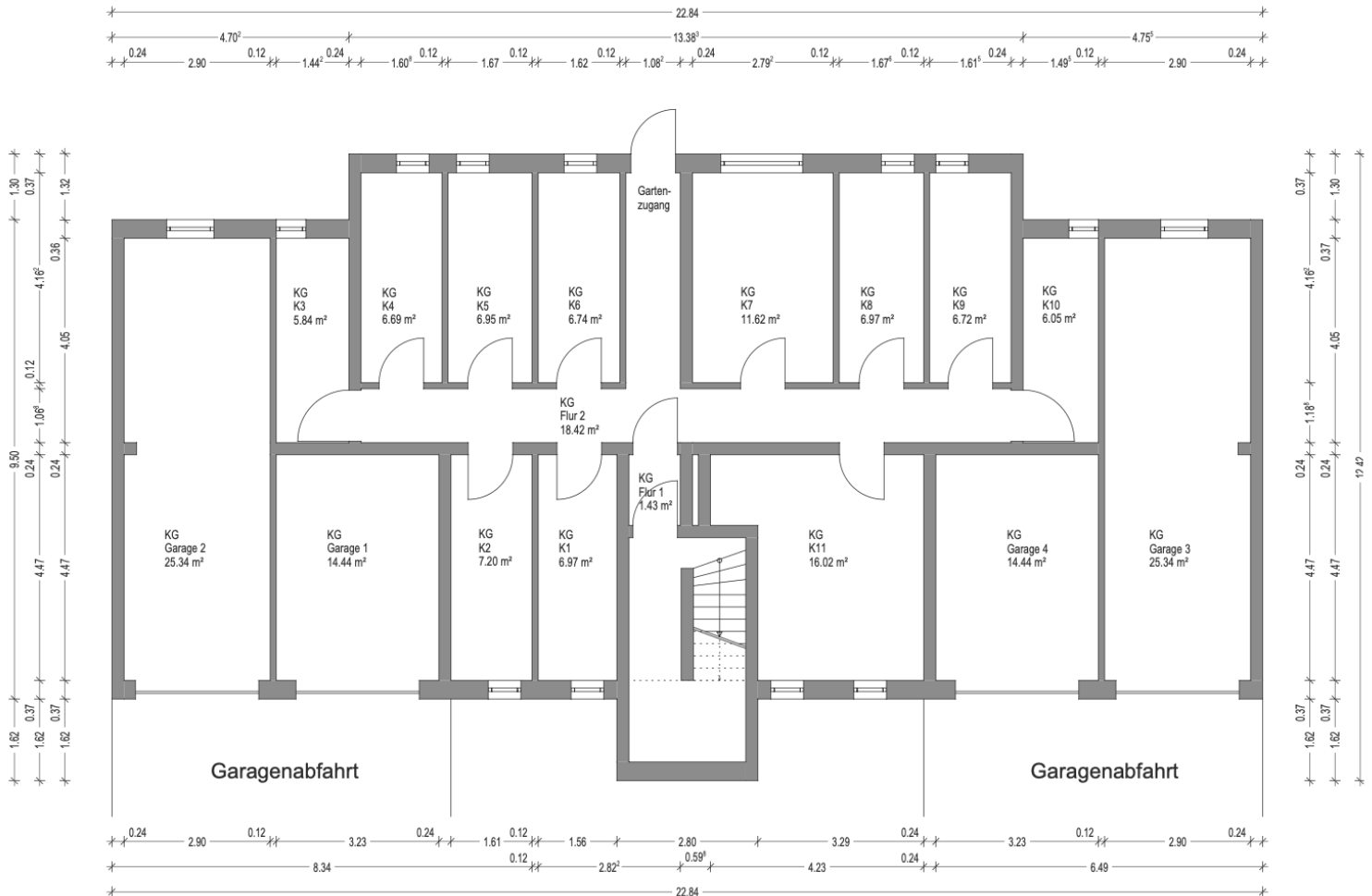
Objektart:	Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen und 4 Garagen, ca. 473,52 m ² Wohnfläche und ca. 761 m ² Grundstücksfläche (Volleigentum, kein Erbbau).
JNKM Ist:	ca. 52.891,68 €.
JNKM Soll:	ca. 54.911,16 €.
Standort:	Im Bultfeld 58/59 in 30966 Hemmingen-Arnum.
Baujahr:	ca. 1962.
Objektzustand:	Normal.
Wohnfläche:	ca. 473,52 m ² .
Grundstücksfläche:	ca. 761 m ² Grundstücksfläche (Volleigentum, kein Erbbau).
Heizung:	Ölzentralheizung ca. aus dem Jahr 2014, Öltankanlage ca. 2020 erneuert.
Energieausweis:	Verbrauchsausweis mit 115 kWh / (m ² *a), wesentlicher Energieträger ist Öl, Energieeffizienzklasse D.
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.

Mietaufstellung:

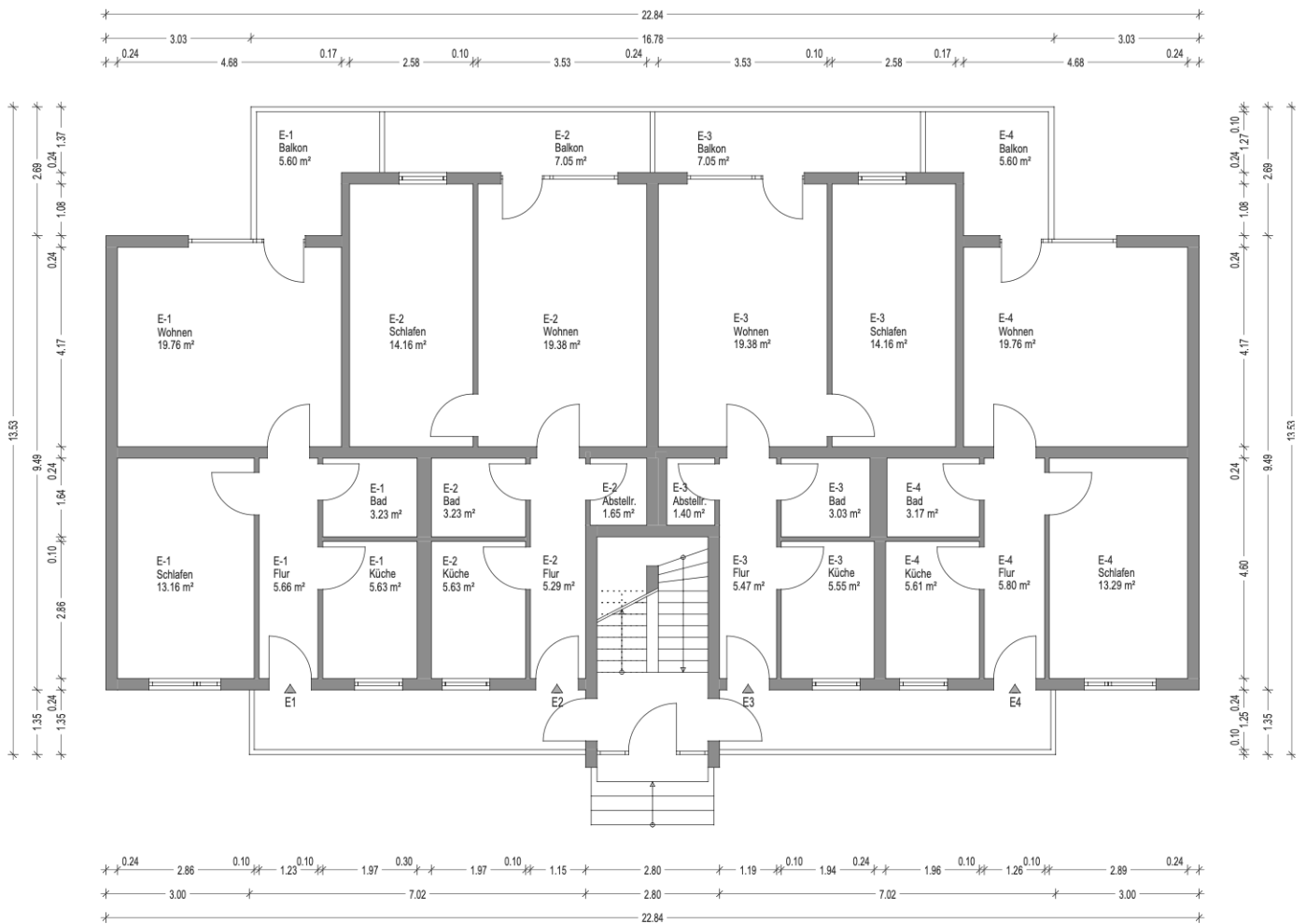
Stand: 08/2026

Einheit	Lage	Nutzung	Fläche (m²)	Beginn MV	Anpassung zum	Miete / m² Soll	Miete / m² Ist	Nettomiete SOLL (€/Monat)	Nettomiete IST (€/Monat)	Nettomiete SOLL (€/Jahr)	Nettomiete IST (€/Jahr)
1	EG li	Wohnen	50,24	01.03.2026	keine	12,94	12,94	650,00	650,00	7.800,00	7.800,00
2	EG re	Wohnen	52,83	01.07.2010	01.09.2026	8,22	7,15	434,45	377,78	5.213,40	4.533,36
3	EG li mi	Wohnen	52,88	01.07.2008	01.03.2023	7,14	7,14	377,78	377,78	4.533,36	4.533,36
4	EG re mi	Wohnen	52,52	01.09.2008	01.09.2026	8,27	7,19	434,45	377,78	5.213,40	4.533,36
5	1.OG li	Wohnen	66,23	15.02.2026	keine	10,57	10,57	700,00	700,00	8.400,00	8.400,00
6	1.OG re	Wohnen	50,74	15.12.2007	01.09.2026	8,30	7,22	421,25	366,30	5.055,00	4.395,60
7	1.OG li mi	Wohnen	36,70	01.01.2022	01.03.2023	7,85	7,85	288,00	288,00	3.456,00	3.456,00
8	1.OG re mi	Wohnen	50,42	01.03.2026	keine	12,89	12,89	650,00	650,00	7.800,00	7.800,00
9	DG li	Wohnen	35,31	01.06.2004	01.10.2023	7,65	7,65	270,00	270,00	3.240,00	3.240,00
10	DG re	Wohnen	25,65	01.04.2017	keine	7,80	7,80	200,00	200,00	2.400,00	2.400,00
11	Garage	Garage		15.07.2024	keine			50,00	50,00	600,00	600,00
12	Garage	Garage		10.08.2024	keine			50,00	50,00	600,00	600,00
13	Garage	Garage		15.09.2024	keine			50,00	50,00	600,00	600,00
Fläche vermietbar gesamt (m²):			473,52								
Wohnfläche gesamt (m²):			473,52								
Ø-Miete Soll (Wohnen) / m²:						9,35 €					
Ø-Miete Ist (Wohnen) / m²:							8,99 €				
JNKM (Jahresnettokaltmiete) Soll:										54.911,16 €	
JNKM (Jahresnettokaltmiete) Ist:											52.891,68 €

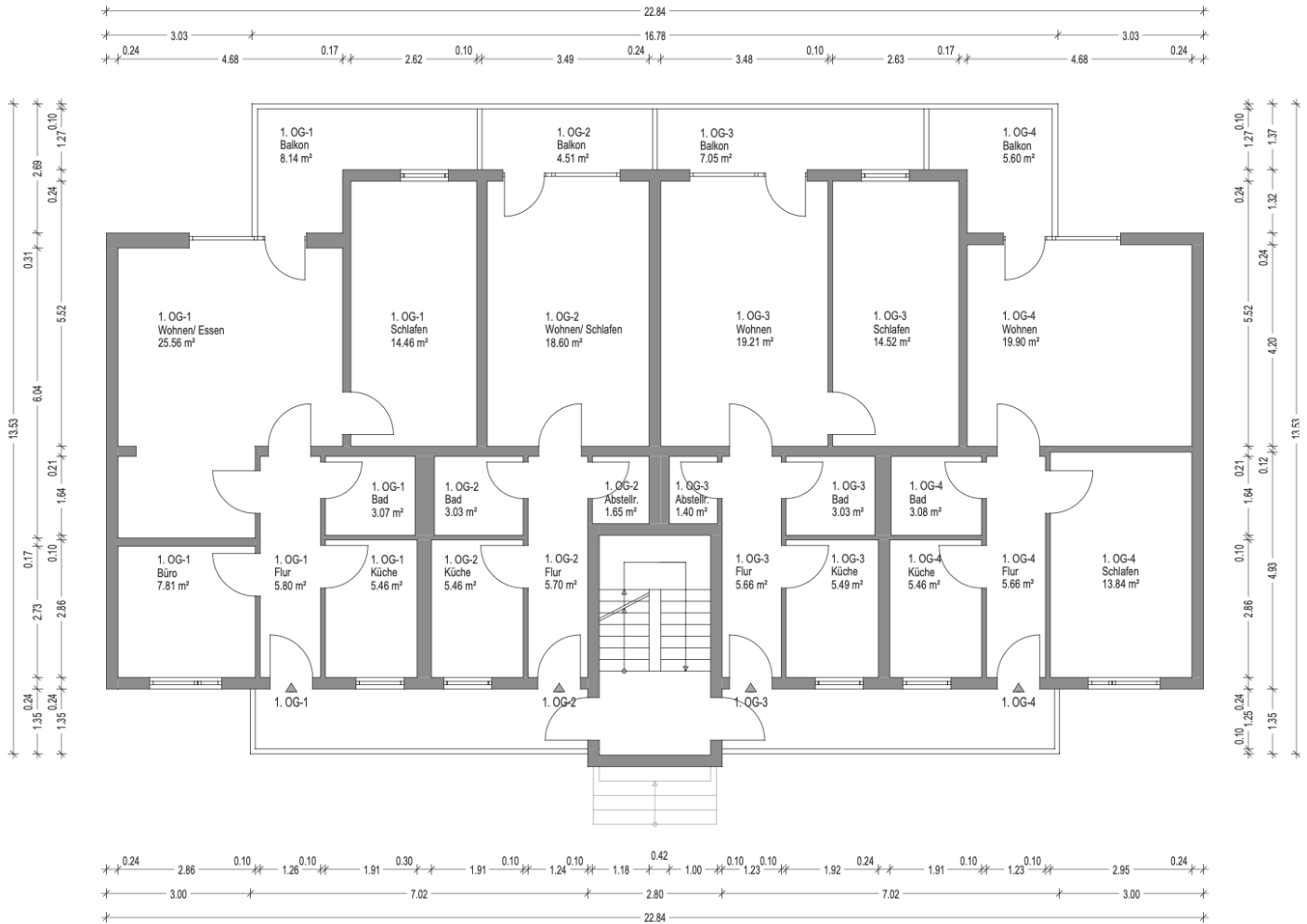
Grundriss KG:



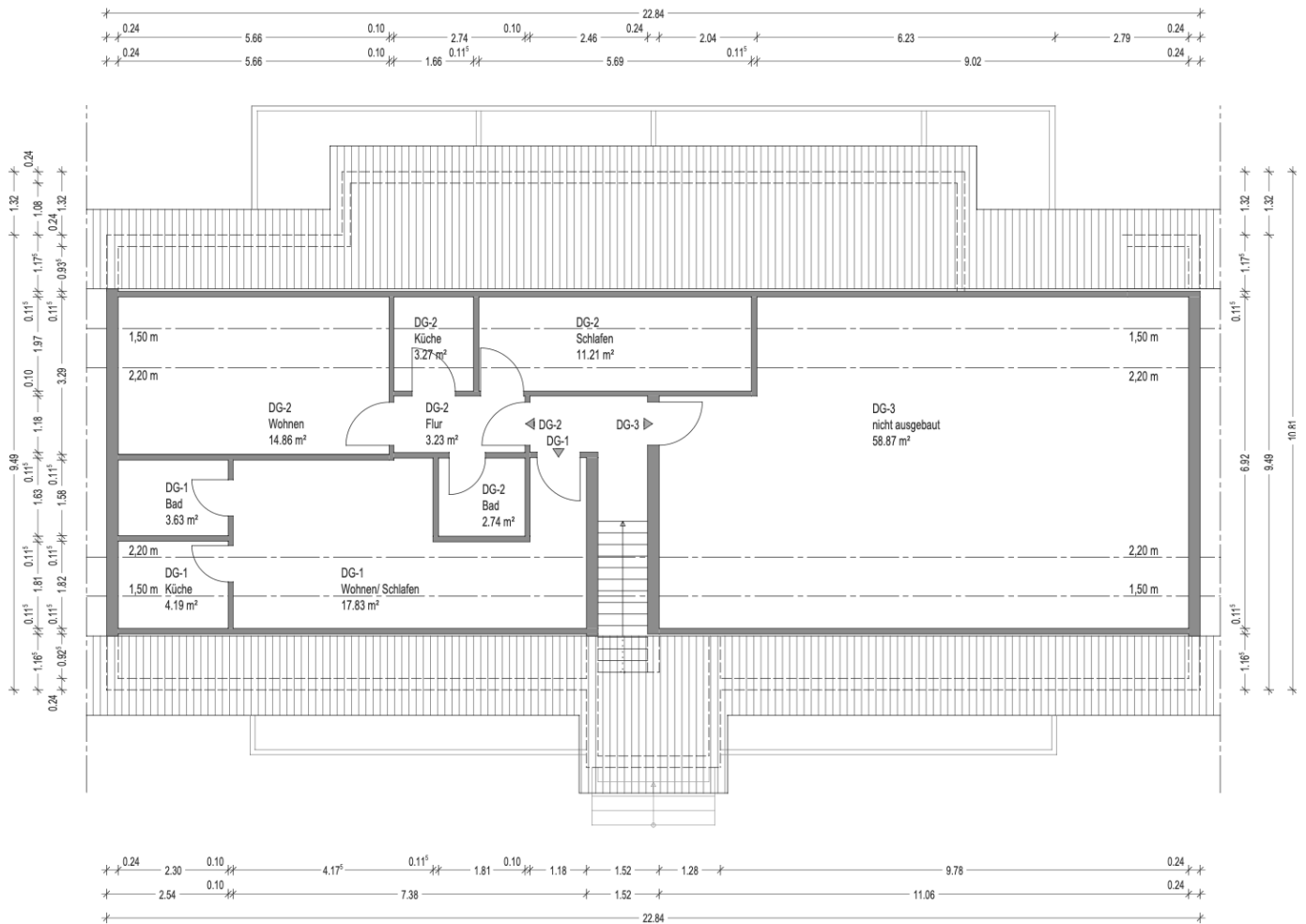
Grundriss EG:



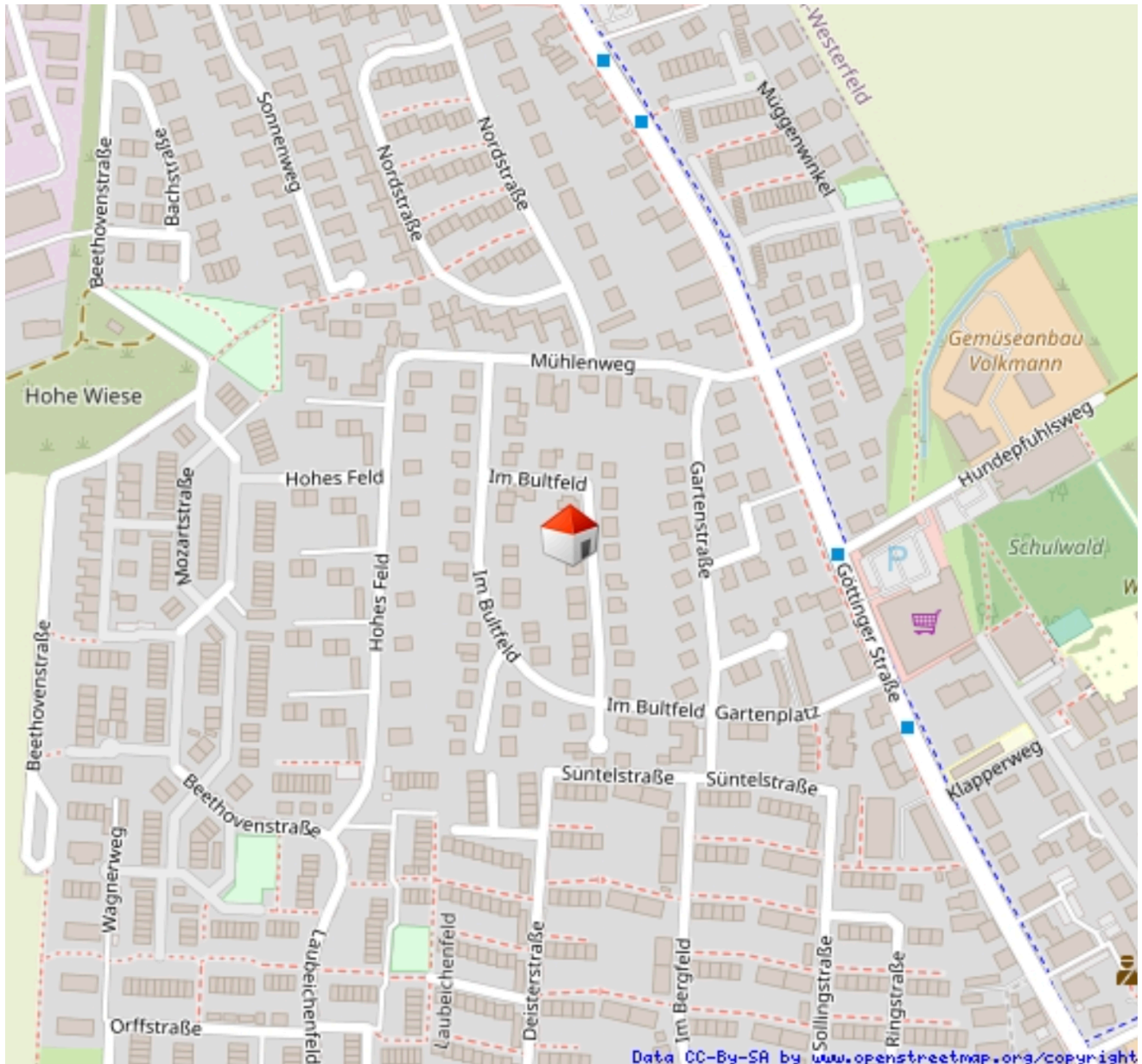
Grundriss 1. OG:



Grundriss DG:



Lageplan:



Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in Hemmingen, unmittelbar südlich der Landeshauptstadt Hannover, im beliebten Ortsteil Arnum. Die Stadt Hemmingen gehört zur Region Hannover und verbindet die Nähe zur Großstadt mit einem deutlich ruhigeren und grüneren Wohnumfeld. Insbesondere Arnum hat sich aufgrund seiner guten Infrastruktur und der kurzen Wege nach Hannover zu einem gefragten Wohnstandort im südlichen Umland entwickelt.

Das Mehrfamilienhaus liegt in der Straße Im Bultfeld in einer gewachsenen Wohnlage. Das direkte Umfeld ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt und bietet damit gute Voraussetzungen für eine langfristig stabile Vermietbarkeit.

Die Infrastruktur innerhalb Arnums ist sehr gut ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, gastronomische Angebote sowie weitere Dienstleister sind im Ort vorhanden und teilweise in kurzer Entfernung erreichbar. Auch Kindertagesstätten und Schulen befinden sich in Hemmingen und den angrenzenden Ortsteilen.

Ein wesentlicher Lagevorteil ist die sehr gute Anbindung an Hannover. Über die nahegelegene B3 sind sowohl die südlichen Stadtteile als auch die Innenstadt von Hannover schnell erreichbar. Gleichzeitig besteht über den öffentlichen Personennahverkehr eine gute Verbindung in Richtung Hannover und innerhalb der Region. Dadurch eignet sich die Wohnlage insbesondere auch für Berufspendler, die in Hannover arbeiten, aber ein ruhigeres Wohnumfeld bevorzugen.

Neben der guten Verkehrsanbindung bietet Arnum einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die weitläufigen Grün- und Landschaftsflächen entlang der Leine sowie zahlreiche Rad- und Spazierwege prägen das Umfeld. Auch der Arnumer See und weitere Naherholungsangebote in Hemmingen und der südlichen Region Hannover tragen zu einer hohen Wohn- und Freizeitqualität bei.

Von der Nähe zu Hannover und den dort ansässigen Unternehmen, Behörden, Hochschulen und weiteren großen Arbeitgebern profitiert auch der örtliche Mietwohnungsmarkt. Gleichzeitig bietet Hemmingen selbst eine gut ausgebaute Infrastruktur und kurze Wege in die umliegenden Gewerbe- und Wirtschaftsstandorte.

Insgesamt verbindet die Lage eine gute Nahversorgung und Verkehrsanbindung mit einem ruhigen, gewachsenen Wohnumfeld und einem hohen Freizeitwert. Diese Kombination schafft gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Wohnraumnachfrage und macht die Immobilie auch langfristig zu einem interessanten Investmentstandort im direkten Einzugsgebiet Hannovers.

Impressionen:



Impressionen:



Impressionen:



Impressionen:



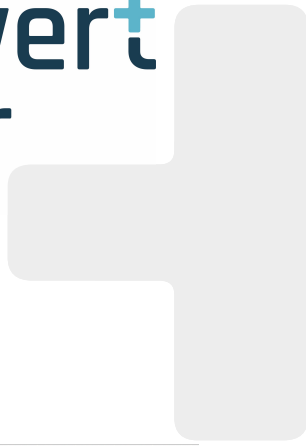
Impressionen:



Kontakt:

Mehrwert makler

IMMOBILIEN



„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