SCHWEIZER IMMOBILIEN MANUFAKTUR
BY EL CHARIF

GEWERBEIMMOBILIE IN HANNOVER

Exklusives Gewerbeobjekt in Hannover-Langenhagen – 6,25 % Rendite, ideal für Investoren oder Unternehmen mit Eigennutzungsplänen



OBJEKTBESCHREIBUNG

Gewerbeobjekt Hannover-Langenhagen – 7,94 % Rendite oder Eigennutzung

In gefragter Lage von Hannover-Langenhagen präsentiert sich dieses außergewöhnliche Gewerbeobjekt als repräsentative und nachhaltig werthaltige Immobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das im Jahr 1971 errichtete Gebäude befindet sich auf einem ca. 3.500 m² großen Grundstück und verfügt über eine Gesamtnutzfläche von rund 2.135 m², verteilt auf Untergeschoss, Erdgeschoss sowie zwei Obergeschosse. Die klare Gebäudestruktur ermöglicht sowohl die Nutzung durch mehrere Unternehmen als auch die Zusammenführung sämtlicher Flächen für ein einzelnes, großflächig agierendes Unternehmen.

Zwischen 2007 und 2008 wurde die Immobilie im Rahmen einer sehr aufwendigen und hochwertigen Vollsanierung umfassend modernisiert. In diesem Zuge wurden unter anderem die gesamte Elektrik erneuert sowie moderne Fenster eingebaut. Der separat gestaltete Geschäftsführertrakt wurde im Jahr 2012 nochmals hochwertig saniert und verleiht dem Objekt einen besonders repräsentativen Charakter. Beheizt wird das Gebäude über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2020. Ein klimatisierter IT-Raum schafft optimale Bedingungen für Server- und sensible Technikbereiche.

Die Immobilie überzeugt zudem durch eine durchdachte Logistik und funktionale Infrastruktur. Eine LKW-Rampe mit separatem Zwischentrakt ermöglicht Anlieferungen auch nachts und an Feiertagen, ohne die eigentlichen Firmenbereiche betreten zu müssen. Dadurch können Waren diskret und unabhängig vom laufenden Geschäftsbetrieb angeliefert und verteilt werden. Ein Lastenaufzug verbindet die einzelnen Ebenen effizient und unterstützt reibungslose interne Abläufe. Ergänzend stehen sechs Garagen, darunter vier Standardgaragen sowie zwei großzügig ausgeführte Einheiten, und insgesamt 15 PKW-Stellplätze zur Verfügung.



OBJEKTBESCHREIBUNG

Es geht weiter ...

Das Raumangebot wird durch ein Gästezimmer mit Bad sowie durch attraktive Aufenthaltsbereiche wie einen Wintergarten und eine Terrasse abgerundet. Aktuell ist das Objekt an einen äußerst soliden und langjährigen Mieter vermietet, der die Immobilie seit nahezu zwei Jahrzehnten nutzt. Die vertraglich vereinbarte Kündigungsfrist von einem Jahr stellt für einen neuen Eigentümer einen klaren Vorteil dar, da sie sowohl Planungssicherheit bietet als auch die Möglichkeit eröffnet, die Immobilie perspektivisch für die eigene Firma zu nutzen oder ein alternatives Nutzungskonzept umzusetzen.

Mit einer monatlichen Kaltmiete von 14.580 Euro und einer Jahresnettokaltmiete von 174.960 Euro ergibt sich bei einem Kaufpreis von 2.800.000 Euro ein attraktiver Kaufpreisfaktor von 16. Die Brutto-Rendite liegt bei 6,25 Prozent, die Netto-Rendite bei 5,65 Prozent. In Verbindung mit der hervorragenden Anbindung an die Autobahn A2 stellt dieses Gewerbeobjekt eine ausgesprochen seltene Gelegenheit dar, eine renditestarke und hochwertig positionierte Immobilie im Raum Hannover zu erwerben.





AUF EINEN BLICK

Daten und Fakten

Objekt-Nr.:	SIM-DE-25039	Heizung:	Gas-Heizung
Baujahr:	ca. 1971	Verfügbar ab:	Nach Absprache
Gewerbefläche:	ca. 2.135m²	Provision:	3,57% inkl. MwSt.
Grundstück:	ca. 3.500 m²	JNKM:	174.960 EUR
Stellplätze:	15 Stellp. + 6 Garagen	Kaufpreis:	2.800.000 EUR

AUSSTATTUNG

Funktionale Exzellenz und hochwertige Ausstattungsdetails für langfristigen Werterhalt

- Baujahr 1971
- ca. 2.135 m² Gesamtnutzfläche
- ca. 3.500 m² Grundstücksfläche
- Massive Bauweise
- Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss
- Flexible Grundrissgestaltung
- Geeignet für mehrere Unternehmen oder ein einzelnes, großflächig agierendes Unternehmen
- Hochwertige und sehr aufwendige Vollsanierung in den Jahren 2007 und 2008
- Geschäftsführertrakt repräsentativ und hochwertig saniert im Jahr 2012
- Fensteranlage aus dem Jahr 2008
- Elektrik vollständig erneuert (2008)
- Moderne Gebäudetechnik
- Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2020
- Klimatisierter IT- und Serverraum
- Lastenaufzug mit Anbindung an alle Ebenen
- LKW-Rampe mit separatem Zwischentrakt
- Anlieferung auch nachts und an Feiertagen möglich, ohne Zutritt zu den Firmenbereichen



AUSSTATTUNG

Es geht noch weiter ...

- Effiziente interne Logistik- und Warenflusskonzepte
- Sechs Garagen insgesamt
- Vier Standardgaragen
- Zwei groß dimensionierte Garagen, auch für Transporter geeignet
- 15 PKW-Außenstellplätze
- Ausreichende Rangier- und Ladeflächen auf dem Grundstück
- Gästezimmer mit Bad, vielseitig nutzbar
- Wintergarten als Aufenthalts- oder Besprechungsbereich nutzbar
- Terrasse mit Aufenthaltsqualität
- Gute natürliche Belichtung der Büro- und Arbeitsflächen
- Repräsentative Büro- und Verwaltungsbereiche
- Kombinierbare Büro-, Lager- und Funktionsflächen
- Langjährig etablierter Mieter (nahezu 20 Jahre Mietdauer)
- Kündigungsfrist 1 Jahr mit hohem strategischem Mehrwert für Eigennutzer
- Attraktive Investmentkennzahlen
- Zusätzliche jährliche Einnahmen in Höhe von 3.500 € durch eine auf dem Dach installierte Funkantenne
- Sehr gute Anbindung an die Autobahn A2
- Gute Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Kunden und Lieferanten



LAGE

Top-Lage für Unternehmen und Investoren

Die Immobilie befindet sich in verkehrsgünstiger Lage von Hannover-Langenhagen, einem etablierten und gefragten Gewerbestandort in der Region Hannover. Die hervorragende Anbindung an die Autobahn A2 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit des überregionalen Verkehrsnetzes sowie der Landeshauptstadt Hannover. Der Flughafen Hannover-Langenhagen ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und weitere infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich im nahen Umfeld und unterstreichen die Attraktivität des Standorts für Unternehmen und Investoren gleichermaßen.



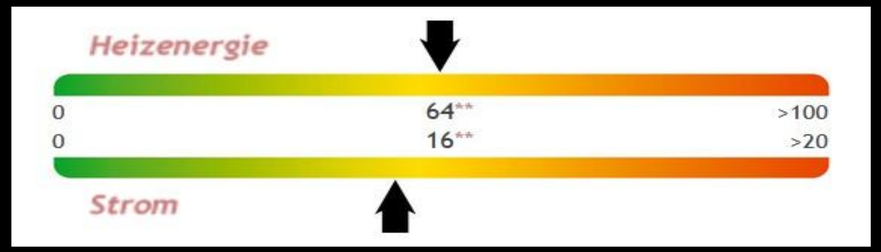




SONSTIGE ANGABEN

Energieausweis

Quelle der folgenden Angaben ist der verbrauchsorientierte Energieausweis: Nichtwohngebäude, Gas ist der Hauptenergieträger, Primärenergieverbrauch 95,6 kWh/(m²a)



Zusatzinformationen:

Jahresnettomiete: 174.960

Faktor bei Kaufpreis: 16

Netto-Rendite: 5,65 % (inkl. Kaufnebenkosten)



Außenansicht



Zufahrt



Laderampe



Rückansicht



Rückansicht



Ansicht Hof



Garagen



Haupteingangsbereich



Haupteingang



GF-Trakt



Konferenzraum



Konferenzraum



Sekretariat



Büro



GF-Trakt



Büro



Büro



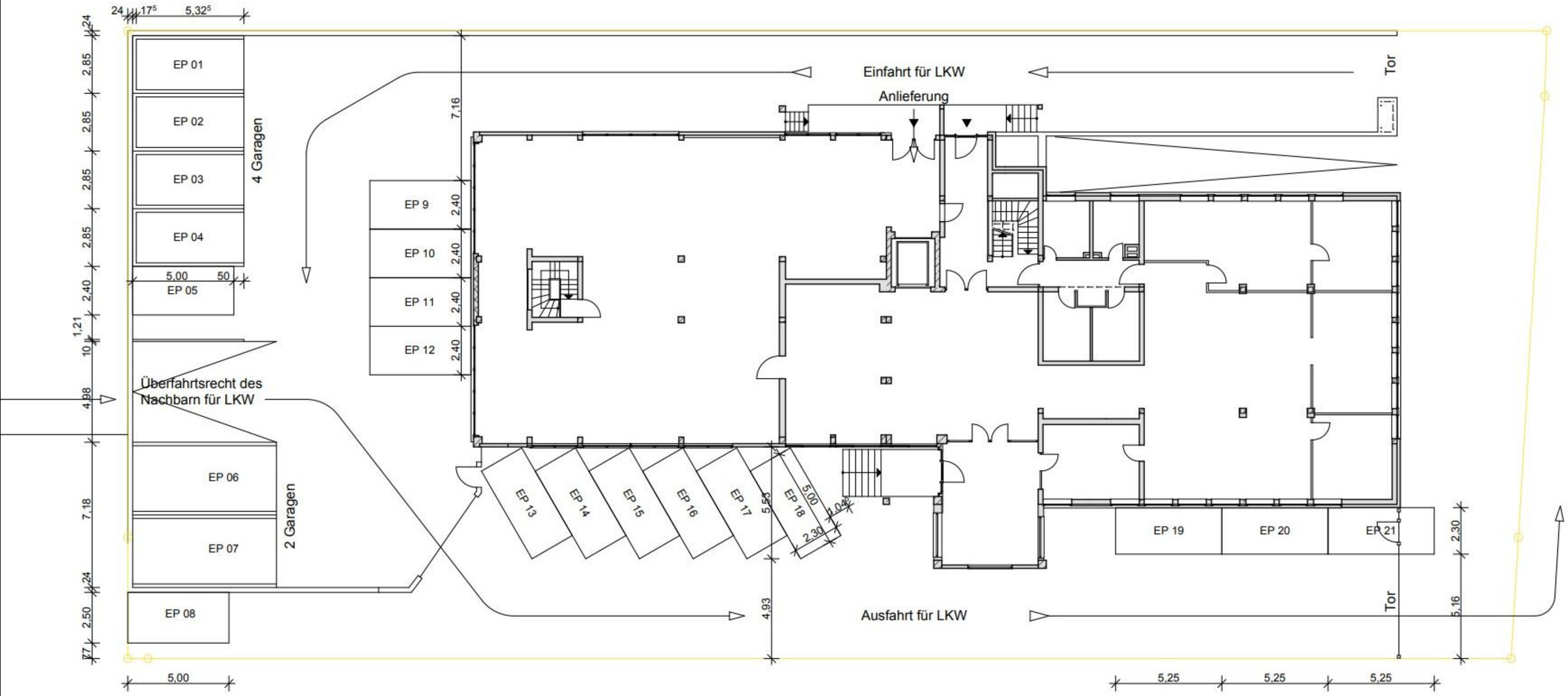
Caféteria



Caféteria



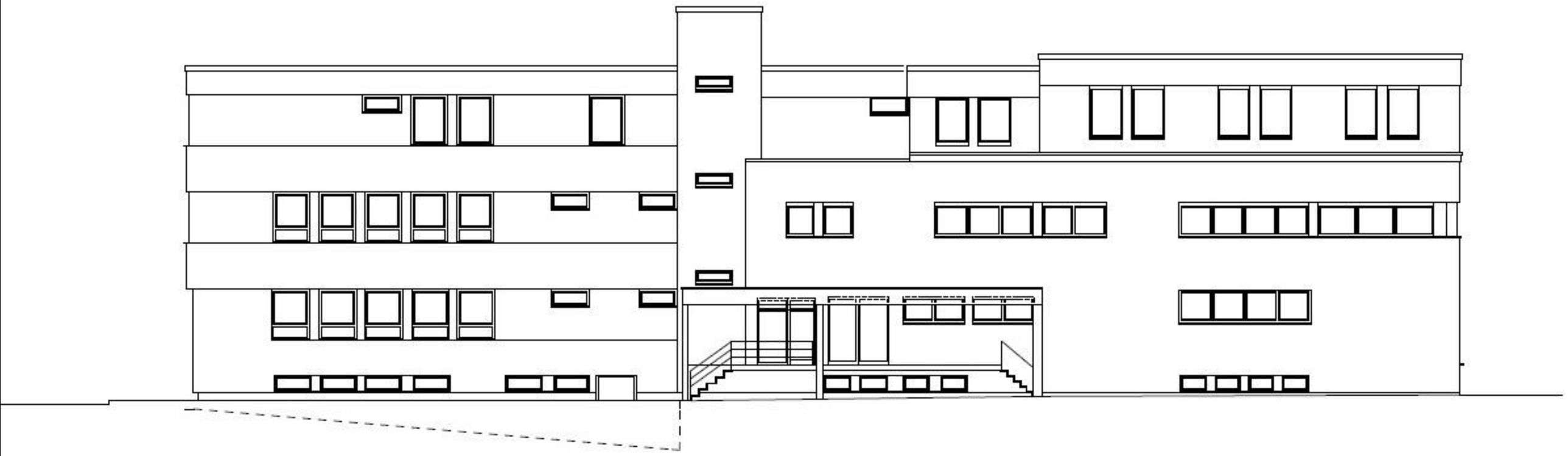
Dachterrasse



Ansicht Oben

Hinweis:

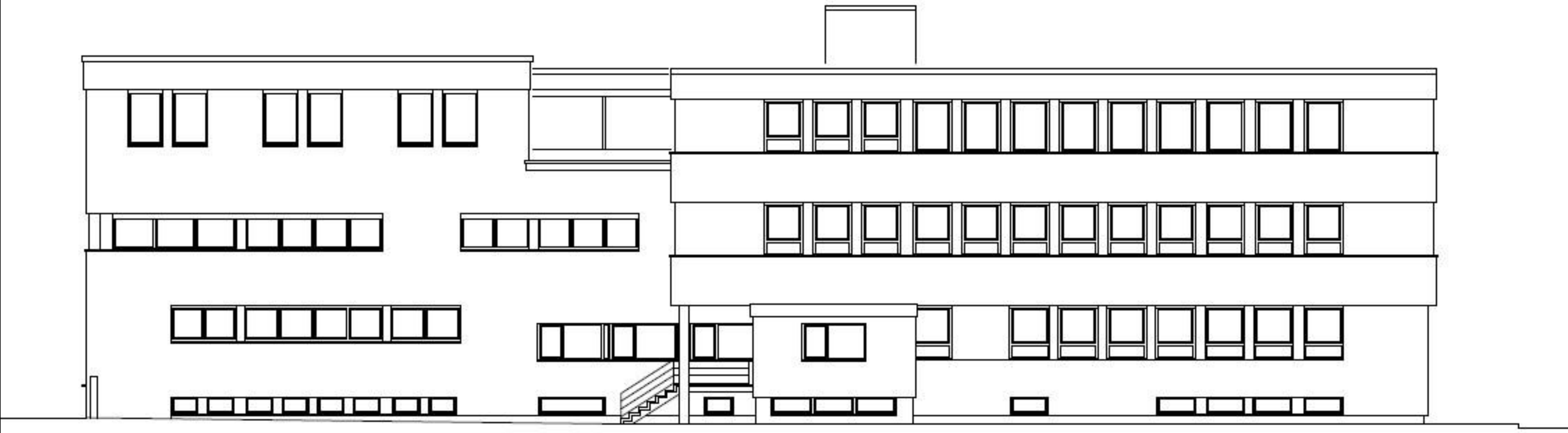
Die Grundrisse sind nicht maßstabgerecht. Alle Angaben und Unterlagen stammen vom Auftraggeber. Die Schweizer Immobilienmanufaktur übernimmt keine Gewähr.



Ansicht Nord-Ost

Hinweis:

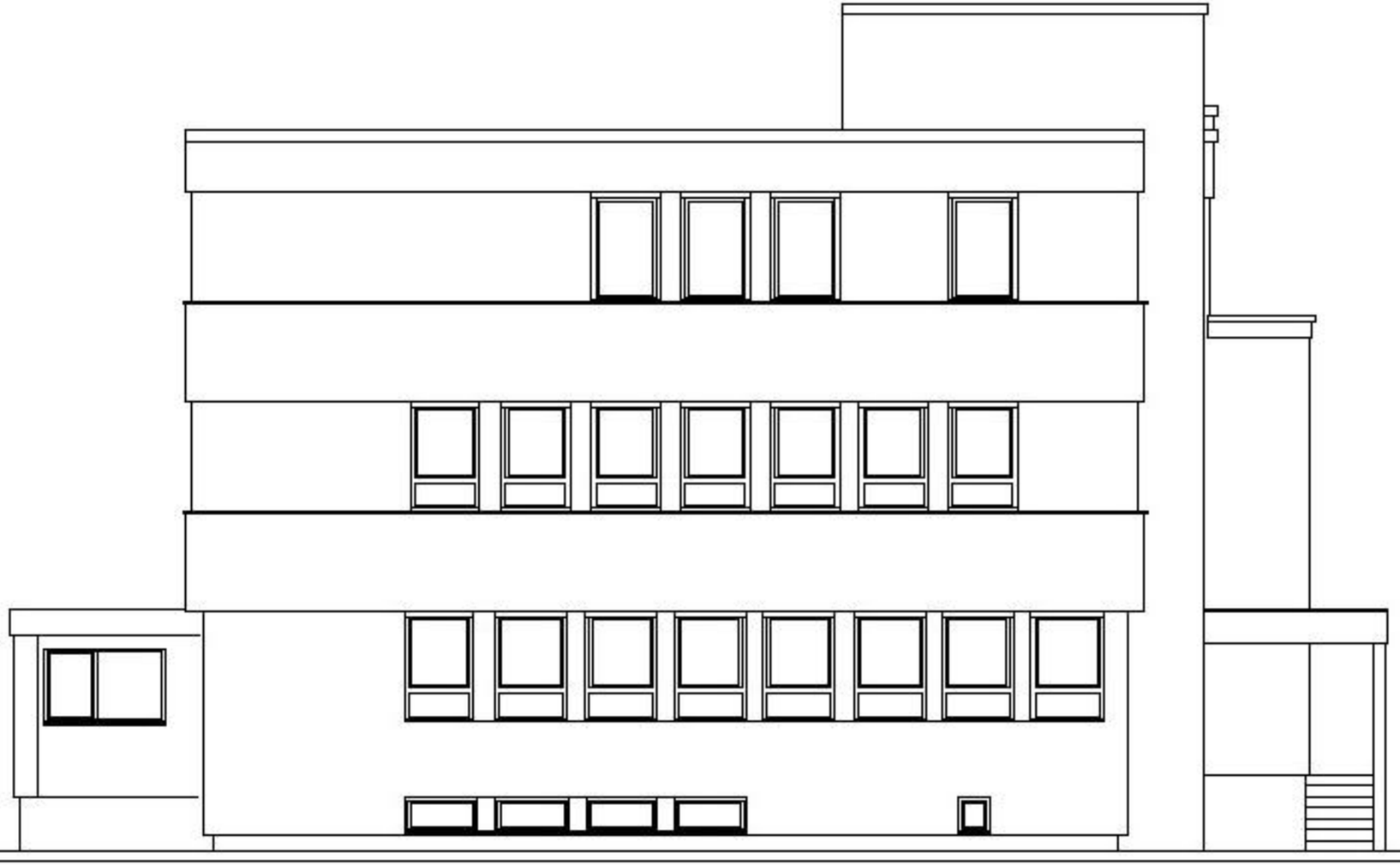
Die Grundrisse sind nicht maßstabgerecht. Alle Angaben und Unterlagen stammen vom Auftraggeber. Die Schweizer Immobilienmanufaktur übernimmt keine Gewähr.



Ansicht Süd-West

Hinweis:

Die Grundrisse sind nicht maßstabgerecht. Alle Angaben und Unterlagen stammen vom Auftraggeber. Die Schweizer Immobilienmanufaktur übernimmt keine Gewähr.



Ansicht Süd-Ost

Hinweis:

Die Grundrisse sind nicht maßstabgerecht. Alle Angaben und Unterlagen stammen vom Auftraggeber. Die Schweizer Immobilienmanufaktur übernimmt keine Gewähr.

NOTIZEN



ÜBER UNS

Schweizer Immobilienmanufaktur by El Charif

Mohamed El Charif
Selbstständiger Immobilienberater

Freyastrasse 11
8004 Zürich

Mobil DE: +49 178 4144 138
Mobil CH: +41 79 351 1303

https://immobilienmanufaktur.swiss
info@immobilienmanufaktur.swiss

Das sagen Kunden über uns: Verschaffen Sie sich einen ersten Eindruck unter:
http:// www.makler-empfehlung.de/immobilienmakler/32298

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

1. Unsere Mitteilungen sind vertraulich und nur für den Auftraggeber bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung gestattet. Gibt der Auftraggeber sie ohne Zustimmung weiter, hat er die vereinbarte Provision zu zahlen, falls der Dritte den Vertrag abschließt.

2. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Verjährung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Ist der Auftraggeber Kaufmann, verjähren dessen Schadensersatzansprüche in drei Jahren von deren Entstehung an, spätestens jedoch in drei Jahren nach Beendigung des Auftrages.

3. Entgeltliche Tätigkeit auch für den anderen Teil ist ausdrücklich gestattet.

4. Die Schweizer Immobilienmanufaktur by El Charif ist berechtigt, weitere Makler bei der Bearbeitung des Auftrags einzuschalten.

5. Mit Abschluss des nachgewiesenen oder vermittelten Vertrages wird die Provision fällig und zahlbar.

6. Die Provisionsabrechnung erfolgt aufgrund des nachgewiesenen oder vermittelten Vertrags. Wird kein Vertrag vorgelegt, erfolgt die Berechnung nach den Werten des Angebots.

7. Mit Abschluss des nachgewiesenen oder vermittelten Vertrags wird die Provision fällig und zahlbar. Kommt der Auftraggeber in Zahlungsverzug, hat er Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz, mindestens jedoch 6 Prozentpunkte zu zahlen, es sei denn, dass aus einem anderen Rechtsgrund höhere Zinsen verlangt werden können. Ist ein Verbraucher nicht beteiligt, beträgt der Zinssatz mindestens 8 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz.

8. Ist dem Auftraggeber die ihm nachgewiesene Vertragsangelegenheit bereits bekannt, hat er dies unverzüglich der Schweizer Immobilienmanufaktur mitzuteilen und zu beweisen. Der Auftraggeber ist ferner verpflichtet mitzuteilen, ob bzw. wann und mit wem der beabsichtigte Vertrag zustande kam und welcher Kaufpreis, Miet- oder Pachtzins erzielt worden ist. Der Vertrag ist unmittelbar nach Vertragsabschluss vorzulegen. Die Schweizer Immobilienmanufaktur ist zu diesem Zwecke berechtigt, die erforderlichen Auskünfte bei Grundbuchämtern, Notaren und anderen Beteiligten einzuholen.

9. Mündlich getroffene Nebenabreden bedürfen zur rechtlichen Wirksamkeit der schriftlichen Bestätigung der Schweizer Immobilienmanufaktur.

10. Abdingung und Nichtigkeit einzelner Bedingungen berührt die Gültigkeit der übrigen Vereinbarungen nicht.

11. Allgemeine Informationspflicht: Die Schweizer Immobilienmanufaktur nimmt an außergerichtlichen Streitbeilegungsverfahren vor Verbraucherschlichtungsstellen nicht teil.

12. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Zürich oder Hannover.

Vermittlung:	Schweizer Immobilienmanufaktur by El Charif
Kontakt:	Mohamed El Charif
	Selbstständiger Immobilienberater, Geschäftsführer
	Freyastrasse 11, 8004 Zürich
Mobil DE:	+49 178 4144 138
Mobil CH:	+41 79 351 1303
Internet:	https://immobilienmanufaktur.swiss
E-Mail:	info@immobilienmanufaktur.swiss

Fassung: 12. Juli 2022