

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Exposé - Nr. LK-DH105

Kaufobjekt
30161 Hannover

Ihr Ansprechpartner:
Immobilienmakler Lukas Kern
040 - 46 99 69 39

Ein architektonisches Wahrzeichen Hannovers – Prämierte Gründerzeitvilla an der Eilenriede



Gebäudefront

Eckdaten	
Objektart	Haus
Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus
PLZ	30161
Ort	Hannover
Land	Deutschland
Wohnfläche	ca. 1.130 m ²
Nutzfläche	ca. 608,86 m ²
Anzahl Zimmer	35
Grundstücksgröße	ca. 350 m ²
Anzahl Badezimmer	5
Kaufpreis	3.800.000,00 €
Provision	7,14% inkl. MwSt. vom Käufer zu zahlen.
Baujahr	1898
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	es besteht keine Pflicht!
wesentlicher Energieträger	Gas
Befeuerung	Gas

Heizungsart	Etagenheizung
Etagenanzahl	5
Dist. Kindergarten (km)	0,45 km
Dist. Grundschule (km)	0,55 km
Dist. Realschule (km)	1,80 km
Dist. Gymnasium (km)	0,95 km

Beschreibung

Ein architektonisches Wahrzeichen Hannovers
Prämierte Gründerzeitvilla an der Eilenriede

Ein Besitz für Generationen.

Nicht jede Immobilie wird gekauft.
Manche werden über Generationen weitergegeben.

Internet: www.springfeld-oelkers.de
E-Mail: kern@springfeld-oelkers.de
Alte Holstenstraße 61, 21029 Hamburg

Tel: 040 - 46 99 69 39
Mobil: 0176 311 478 55
Fax: 040 - 46 99 69 41

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Mit dieser denkmalgeschützten Gründerzeitvilla aus dem Jahr 1898 eröffnet sich die seltene Gelegenheit, eine der repräsentativsten historischen Immobilien Hannovers zu erwerben. Direkt an der Eilenriede vereint das Gebäude eindrucksvolle Architektur, historische Eleganz und außergewöhnliches Entwicklungspotenzial.

Historische Architektur trifft auf moderne Möglichkeiten

Die Gesamtfläche von rund 1.130 m² verteilt sich auf einen ausgewogenen Mix aus Wohn- und Gewerbenutzung.

ca. 522 m² Wohnfläche

drei großzügige Altbauwohnungen

ca. 608 m² Gewerbe- und Nutzflächen

drei Gewerbeeinheiten
ergänzende Nutzflächen

Besonders hervorzuheben sind die beiden derzeit leerstehenden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und Souterrain. Sie eröffnen dem zukünftigen Eigentümer vielfältige Möglichkeiten zur Eigennutzung oder strategischen Neupositionierung. Nach Abstimmung mit den zuständigen Behörden kann zudem eine teilweise oder vollständige Umnutzung zu Wohnzwecken geprüft werden.

Eine Immobilie mit außergewöhnlicher Flexibilität

Die Villa eignet sich unter anderem als

repräsentativer Unternehmenssitz
Family Office
Stiftung
Kanzlei oder Notariat
Privatklinik oder Praxis
Galerie
exklusive Wohnimmobilie
Kombination aus Wohnen und Arbeiten

Diese Flexibilität macht die Immobilie zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit für Unternehmerfamilien, institutionelle Investoren und anspruchsvolle Eigennutzer.

Wohnen auf außergewöhnlichem Niveau

Drei großzügige Altbauwohnungen überzeugen mit

beeindruckenden Raumhöhen
originalen Stuckelementen
historischen Parkett- und Holzdielenböden
eleganten Sichtachsen
außergewöhnlicher Architektur

Ein besonderes Highlight bildet die Maisonette-Penthousewohnung mit einer rund 90 m² großen Dachterrasse und weitem Blick über die Baumkronen der Eilenriede – eine Wohnqualität, die selbst im Premiumsegment nur selten zu finden ist.

Denkmalgeschützter Besitz mit langfristigem Wert

Historische Immobilien dieser Qualität gehören zu den seltensten Objekten Deutschlands.

Der Denkmalstatus schützt nicht nur die außergewöhnliche Architektur, sondern trägt zugleich zur dauerhaften Verknappung vergleichbarer Immobilien bei. Zusätzlich können attraktive steuerliche Vorteile entstehen, die den langfristigen Werterhalt unterstützen.

Lage

Die Oststadt zählt seit Jahrzehnten zu den begehrtesten Stadtteilen Hannovers.

Direkt vor der Haustür beginnt die Eilenriede – Europas größter innerstädtischer Stadtwald. Die Verbindung aus urbaner Infrastruktur und unmittelbarer Naturnähe verleiht dieser Lage eine Exklusivität, die selbst innerhalb Hannovers kaum zu übertreffen ist.

Innenstadt, Hauptbahnhof, internationale Schulen, hochwertige Gastronomie sowie zahlreiche kulturelle Einrichtungen sind innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Standorte dieser Qualität entstehen nicht neu.

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Ausstattung Beschreibung

Historische Substanz mit außergewöhnlicher Ausstrahlung

Denkmalgeschützte Gründerzeitvilla aus dem Jahr 1898

Repräsentative Lage direkt an der Eilenriede

Aufwendig gestaltete Gründerzeitfassade

Originale Stuckelemente und Verzierungen

Hochwertige Holzdielen- und Parkettböden

Repräsentatives Treppenhaus mit Lederwandverkleidungen

Künstlerisch gestalteter Eingangsbereich

Großzügige Raumhöhen

Drei stilvolle Altbauwohnungen

Maisonette-Penthousewohnung mit ca. 90 m² Dachterrasse

Souterrain mit Atrium – lichtdurchfluteter Rückzugs- oder Arbeitsbereich.

Vielseitige Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten

Attraktive steuerliche Vorteile durch Denkmalschutz

Aktuelle Jahresnettokaltmiete ca. 102.000 €
Mietpotenzial bei Vollvermietung ca. 150.000 € jährlich

Sonstige Angaben

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir die Vermarktung des angegebenen Objektes für alle Beteiligten so angenehm wie möglich gestalten möchten. Daher werden wir Exposéanfragen nur beantworten, wenn Sie uns Ihre vollständige Adresse und eine Telefonnummer nennen. Besichtigungen werden nur und ausschließlich über unser Büro organisiert. Bitte betreten Sie unter keinen Umständen das Grundstück alleine ohne Begleitung durch einen unserer Makler.

Maklercourtage 7,14 % inkl. MwSt. vom Käufer zu zahlen. Bei Beurkundung des Kaufvertrages verdient und fällig.

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Firma Springfield & Oelkers Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei juristischen Personen/Firmen ist der Handelsregistrauszug vorzulegen.

Wir bedanken uns für Ihr Verständnis. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Eingangsbereich



Eingangsbereich

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Treppengeländer



Treppenhaus

Internet: www.springfeld-oelkers.de

E-Mail: kern@springfeld-oelkers.de

Alte Holstenstraße 61, 21029 Hamburg

Tel: 040 - 46 99 69 39

Mobil: 0176 311 478 55

Fax: 040 - 46 99 69 41

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Zimmer



Zimmer

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Zimmer



Zimmer

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Zimmer



Zimmer

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Stuckdecke



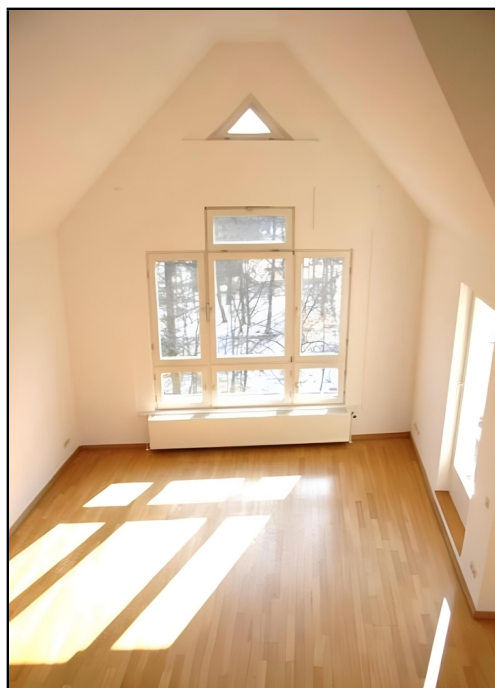
WC

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Penthousewohnung



Zimmer/Penthousewohnung

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Zimmer



WC

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Flur/Erdgeschoss



Flur/Empfang

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Zimmer



Atrium

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Flur mit Zugang zum Atrium



Büroflur

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Gebäudefassade



Gebäudefassade

Internet: www.springfeld-oelkers.de

E-Mail: kern@springfeld-oelkers.de

Alte Holstenstraße 61, 21029 Hamburg

Tel: 040 - 46 99 69 39

Mobil: 0176 311 478 55

Fax: 040 - 46 99 69 41

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Gebäuderückseite

Internet: www.springfeld-oelkers.de

E-Mail: kern@springfeld-oelkers.de

Alte Holstenstraße 61, 21029 Hamburg

Tel: 040 - 46 99 69 39

Mobil: 0176 311 478 55

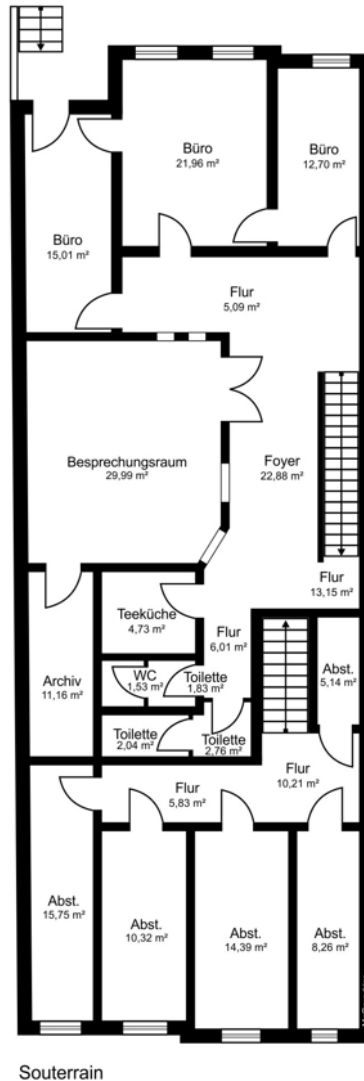
Fax: 040 - 46 99 69 41

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Souterrain

Grundriss Souterrain

Internet: www.springfeld-oelkers.de

E-Mail: kern@springfeld-oelkers.de

Alte Holstenstraße 61, 21029 Hamburg

Tel: 040 - 46 99 69 39

Mobil: 0176 311 478 55

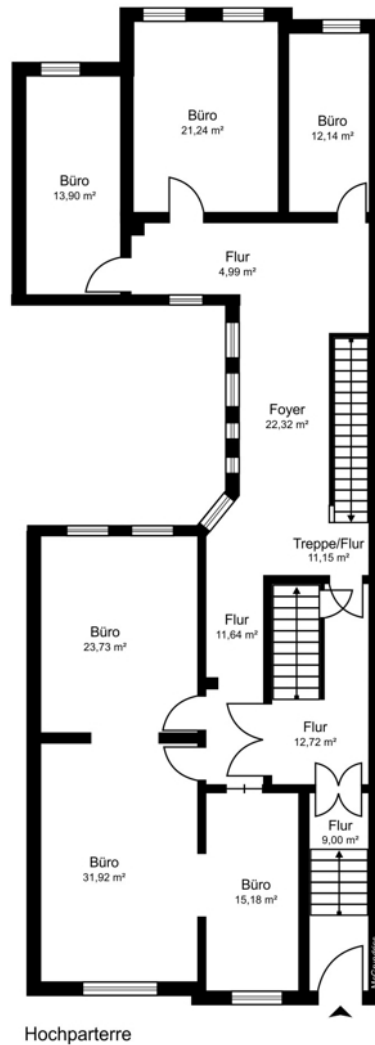
Fax: 040 - 46 99 69 41

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Springfeld & Oelkers

Immobilien



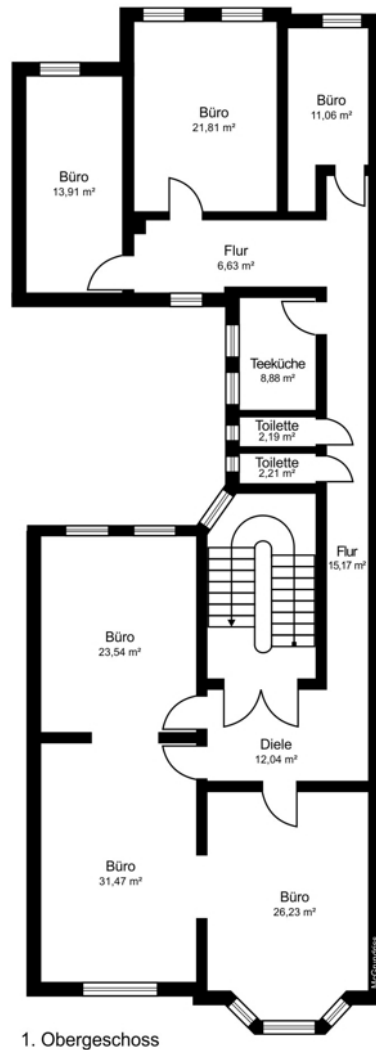
Grundriss Hochparterre

Springfeld & Oelkers

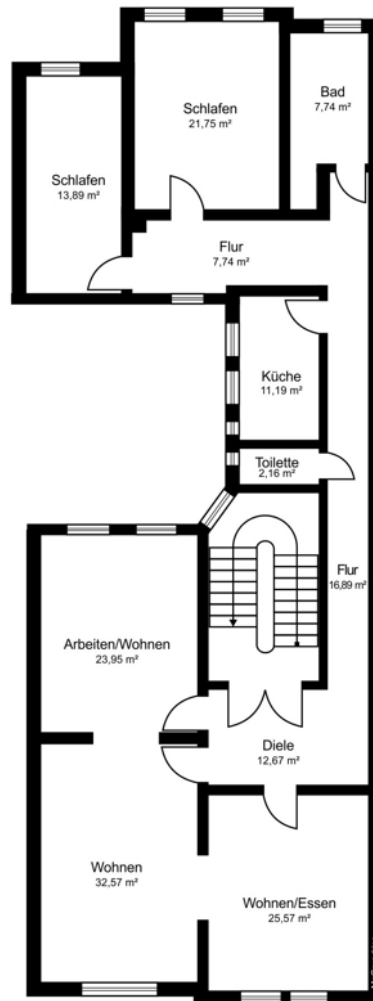
Immobilien

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Grundriss 1. OG

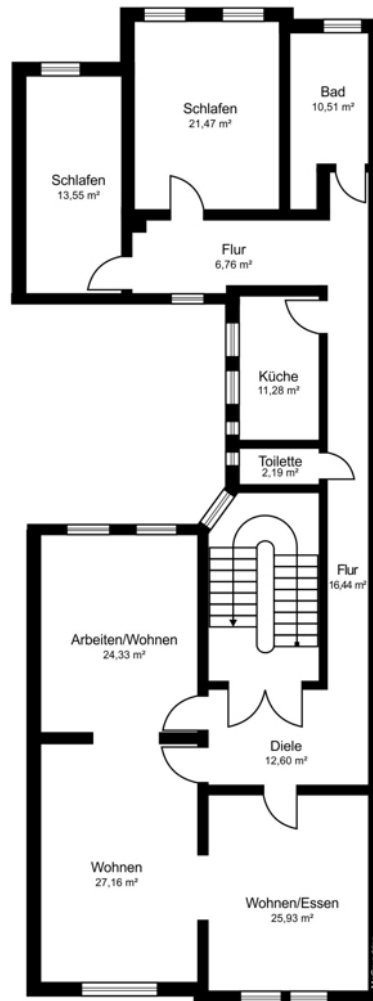


2.Obergeschoss

Grundriss 2. OG

Springfeld & Oelkers

Immobilien



3. Obergeschoss

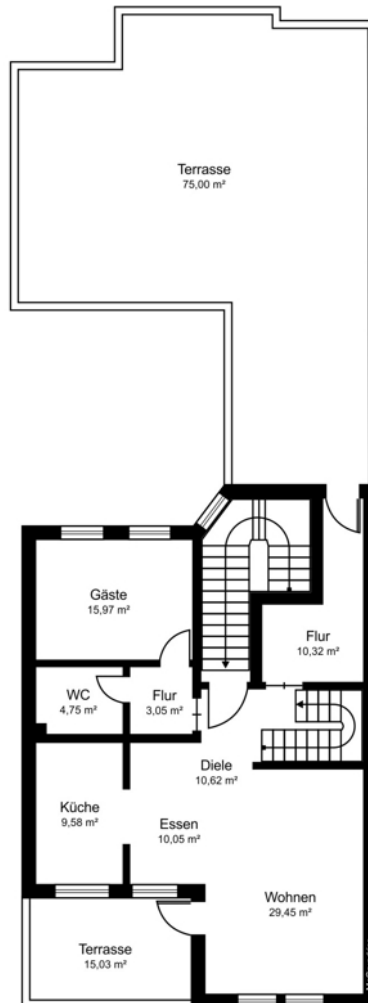
Grundriss 3. OG

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Springfeld & Oelkers

Immobilien



4. Obergeschoss

Grundriss 4. OG Penthouse

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Springfeld & Oelkers
Immobilien



Dachgeschoss

Grundriss DG. Penthouse

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Sämtliche Angaben zu dem angebotenen Objekt werden uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt. Die Angaben werden von uns nicht überprüft, wir übernehmen daher keine Haftung oder Gewähr für deren Richtigkeit. Der Interessent wird darauf hingewiesen, dass das Gebäude nach Erwerb dem aktuellen GEG entsprechen muss.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf/Zwischenvermietung ist nicht ausgeschlossen.

Internet: www.springfeld-oelkers.de

E-Mail: kern@springfeld-oelkers.de

Alte Holstenstraße 61, 21029 Hamburg

Tel: 040 - 46 99 69 39

Mobil: 0176 311 478 55

Fax: 040 - 46 99 69 41