

Wohn- und Geschäftshaus in verkehrsgünstiger Lage z.B. B6 sehr gut erreichbar in ein Mischgebiet Das Gebäude eignet sich zur Privatnutzung, sowie für Freiberufler und Gewerbebetreibende.

#### OBJEKT

Bei der von uns angebotenen Immobilie handelt es sich um ein **gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus** in verkehrsgünstiger Lage.

Das Objekt besteht aus einem Wohnhaus mit Vollkeller mit **ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Nutzfläche**. Der nachträglich angebaute Geweretrakt, ebenfalls mit Vollkeller, hat eine gewerbliche Nutzfläche von **ca. 220 m<sup>2</sup>**. Das Massivhaus mit Walmdach und verputzten Außenwandflächen wurde ca. 1935 errichtet und bis heute laufend instandgehalten. Die dicken Außenwände des Hauses haben einen positiven Einfluss auf den Energieverbrauch, was sich bei den Kosten angenehm bemerkbar macht. Das Wohnhaus ist mit isolierverglasten Kunststofffenstern und einer **hochwertigen Gaszentralheizung** der Firma Buderus (Bj. ca. 2003) ausgestattet. Die Warmwasserversorgung ist über Durchlauferhitzer geregelt.

Der Anbau (Gewerbeteil) mit Klinkerfassade wurde ca. 1964 erbaut und mit einem hellen, verglasten Eingangsbereich versehen und ist durch seine Konzeption **vielseitig nutzbar**. Zur Zeit sind die Büros bzw. der Gewerbeteil vermietet. Die Mieteinnahmen liegen aktuell insgesamt bei 1.247,- € Kaltmiete im Monat.

Das Objekt bietet die Möglichkeit, **Wohnen und Arbeiten unter einem Dach** problemlos miteinander zu verbinden.

Ideal geeignet ist es für kleine Handwerks- oder Dienstleistungsbetriebe, Steuerberater, Rechtsanwälte, Makler, etc. Der Keller des Hauses lässt sich hervorragend als Archiv oder Vorratslager nutzen.

Auf dem gepflasterten Hof sind Zufahrts- und Parkmöglichkeiten für Mitarbeiter und Besucher in ausreichender Zahl vorhanden.

#### LAGE

Das von uns angebotene Objekt befindet sich in verkehrsgünstiger Lage in der freundlichen Kleinstadt Neustadt am Rübenberge, die über eine gute Infrastruktur verfügt und eine hohe Wohn- und Lebensqualität bietet. Durch den Einzugsbereich der Landeshauptstadt Hannover und die guten Verkehrsanbindungen zum Bahnhof sowie zu den Autobahnen A2 und A7 hat sich die Stadt sich zu einem modernen Wirtschaftsstandort entwickelt.

Neustadt bietet sämtliche Schulformen, Kindergärten sowie zahlreiche Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten. Der farbenfrohe Wochenmarkt in der historischen Altstadt zwischen dem Alten Rathaus und der Liebfrauenkirche ist wöchentlich das Ziel vieler Besucher und unterstreicht so, wie beliebt Neustadt a. Rbge. als Einkaufs-, Wohn- und Wirtschaftsstandort ist.

 <b>SEREMENT</b> IMMOBILIEN MANAGEMENT	Verkauf
	Vermietung
Diplom-Immobilienfachwirt Bişar Serement	Wertermittlung
<b>0174 - 24 64 809</b>	Hausverwaltung
05032 - 96 86 00	Neubau Service
Fax 05032 - 96 86 01	Finanzvermittlung
info@serement.de www.serement.de	Bundesweit für Privat & Gewerbe
Rundeel 8b · 31535 Neustadt	