LB LEIBRENTEN-BOERSE.de ✓



Kaufpreis 179.000 €

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit sofortigen Mieteinnahmen

Heute kaufen. Monatlich 500 € Miete erhalten. Langfristig Vermögen aufbauen.



Lebenslanges Wohnungsrecht des Verkäufers im Erdgeschoss.

Kein sofortiger Einzug möglich.

Das Wohnungsrecht ist bereits im Kaufpreis berücksichtigt.



SO FUNKTIONIERT DIESER BESONDERE KAUF

Sie erwerben ein gepflegtes Zweifamilienhaus mit zwei getrennten Wohnungen. Die Dachgeschosswohnung ist bereits vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete von 500 € erhält ab dem Kauf der neue Eigentümer.

Der 66-jährige Verkäufer behält ein lebenslanges Wohnungsrecht ausschließlich an der Erdgeschosswohnung. Ein sofortiger Einzug ist deshalb nicht möglich.

Das Wohnungsrecht ist bereits im Kaufpreis berücksichtigt.

Für Sie sind 3 Punkte besonders wichtig:



1. MIETEINNAHMEN – SOFORT

500 € monatlich

Die Dachgeschosswohnung ist vermietet.

Die monatliche Nettokaltmiete erhält der neue Eigentümer.

2. WOHNUNGSRECHT

Lebenslang im Erdgeschoss

Der Verkäufer darf seine Wohnung lebenslang weiter nutzen. **Ein sofortiger Einzug ist nicht möglich.**

3. ATTRAKTIVER KAUFPREIS

179.000 €

Geschätzter freier Immobilienwert: **ca. 475.000 €**

Das lebenslange Wohnungsrecht im Erdgeschoss ist im Kaufpreis bereits berücksichtigt.



Ihre Vorteile als Käufer

Mit diesem Kauf erwerben Sie heute ein **gepflegtes Zweifamilienhaus** und erhalten sofort laufende Mieteinnahmen.

Die Dachgeschosswohnung ist bereits vermietet. Die monatliche **Nettokaltmiete beträgt 500 €**.

Sie werden sofort Eigentümer.

Der 66-jährige Verkäufer behält ein **lebenslanges Wohnungsrecht ausschließlich im Erdgeschoss.**

Ein sofortiger Einzug in diese Wohnung ist deshalb nicht möglich.

Nach Ende des Wohnungsrechts können Sie die Erdgeschosswohnung **selbst nutzen oder vermieten.**

Damit verbinden Sie **sofortige Mieteinnahmen mit langfristigem Immobilienvermögen**.

Kaufpreis mit Preisvorteil

Der Kaufpreis von 179.000 € berücksichtigt bereits das lebenslange Wohnungsrecht des Verkäufers im Erdgeschoss.

Damit erwerben Sie das gesamte Zweifamilienhaus deutlich unter dem geschätzten freien Marktwert.

Gleichzeitig erhalten Sie aus der vermieteten Dachgeschosswohnung 500 € Nettokaltmiete monatlich.

Finanzierungshinweis:

Aufgrund des vorrangig einzutragenden lebenslangen Wohnungsrechts ist eine Bankfinanzierung erheblich erschwert.

Der Erwerb sollte deshalb möglichst mit eigenen Mitteln erfolgen.





IMMOBILIENDATEN

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit zwei getrennten Wohnungen

Das Haus bietet insgesamt ca. 186 m² Wohnfläche. Die Dachgeschosswohnung ist vermietet und bringt monatlich 500 € Nettokaltmiete.

Der 66-jährige Verkäufer behält ein lebenslanges Wohnungsrecht an der Erdgeschosswohnung. Die Mieteinnahmen aus dem Dachgeschoss erhält künftig der Käufer.

Baujahr:	2000
Flächen Erdgeschoss (Wohnungsrecht)	Wohnfläche ca. 109,40 m²; Terrasse ca. 40 m²; zusätzlicher Hobbyraum im Keller
Flächen Dachgeschoss (vermietet)	Wohnfläche ca. 76,25 m²; Balkon ca. 9 m²; Nettokaltmiete 500 € monatlich
Grundstück	ca. 630 m²
Besonderheiten	Vollständig unterkellert, teilweise ausgebaut; Doppelgarage und 2 Außenstellplätze; Solarthermie; Regenwasserspeicher (6.000 Liter); elektrische Rollläden; Glasfaseranschluss
Objektzustand	Sehr gepflegt · letzte Modernisierung 2021
Heizung	Gasheizung mit zusätzlichem Holzofen; Solarthermie; **Energieeffizienzklasse B**
Kaufpreis	179.000 €

IMMOBILIENBESCHREIBUNG

Das im Jahr 2000 erbaute Zweifamilienhaus steht auf einem rund 630 m² großen Grundstück in Hameln. Zwei getrennt nutzbare Wohnungen bieten insgesamt ca. 186 m² Wohnfläche.

Die Erdgeschosswohnung mit rund 109 m² verfügt über eine großzügige Terrasse (ca. 40 m²) und wird weiterhin vom Verkäufer bewohnt. Er behält dafür ein lebenslanges Wohnungsrecht.

Die Dachgeschosswohnung bietet rund 76 m² Wohnfläche und einen Balkon (ca. 9 m²). Sie ist vermietet und bringt dem Käufer sofort 500 € Nettokaltmiete monatlich.





Das Haus ist vollständig unterkellert und teilweise ausgebaut. Im Keller befinden sich ein großer Fitness-/Hobbyraum und eine Werkstatt. Hinzu kommen eine Doppelgarage und zwei Außenstellplätze.

Zur Ausstattung gehören elektrische Rollläden, Glasfaseranschluss, Solarthermie und eine Regenwassernutzungsanlage mit 6.000-Liter-Speicher.

Beheizt wird das Haus mit Gas und ergänzend mit einem Holzofen.

Die Immobilie präsentiert sich sehr gepflegt, wurde zuletzt 2021 modernisiert und erreicht die Energieeffizienzklasse B.



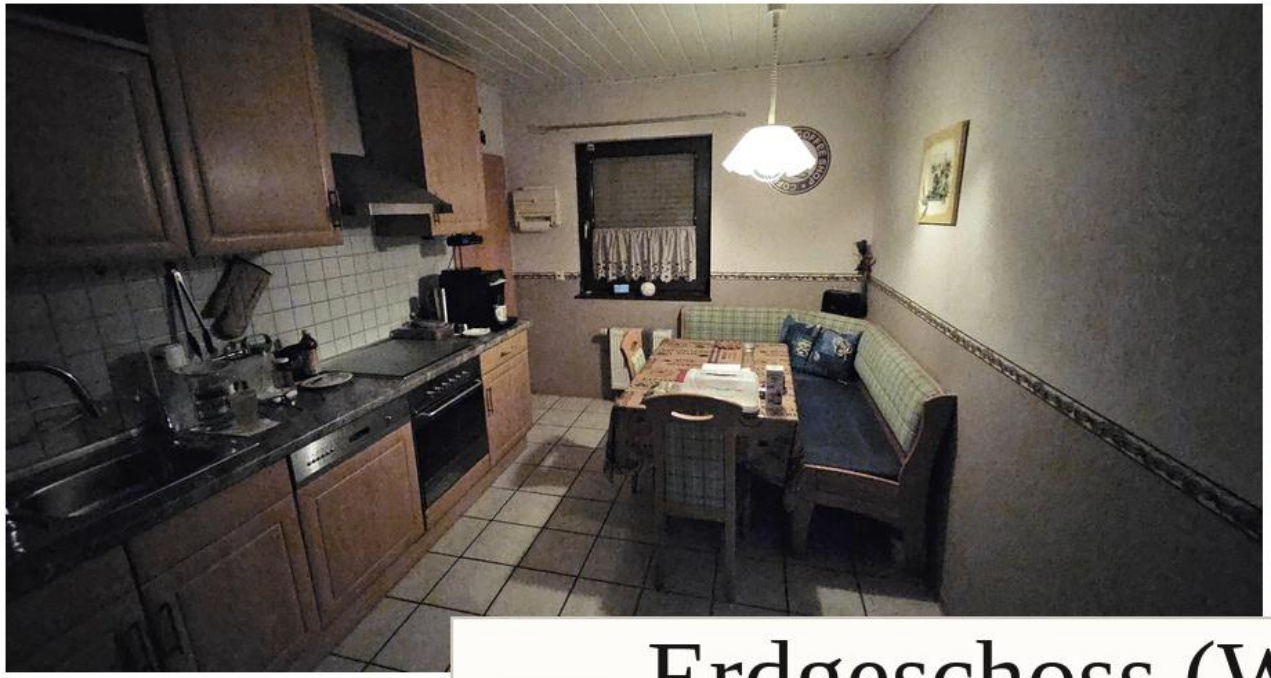


–Kellergeschoss (teilweise ausgebaut) und Doppelgarage–











Erdgeschoss (Wohnungsrecht)













Dachgeschoss vermietet







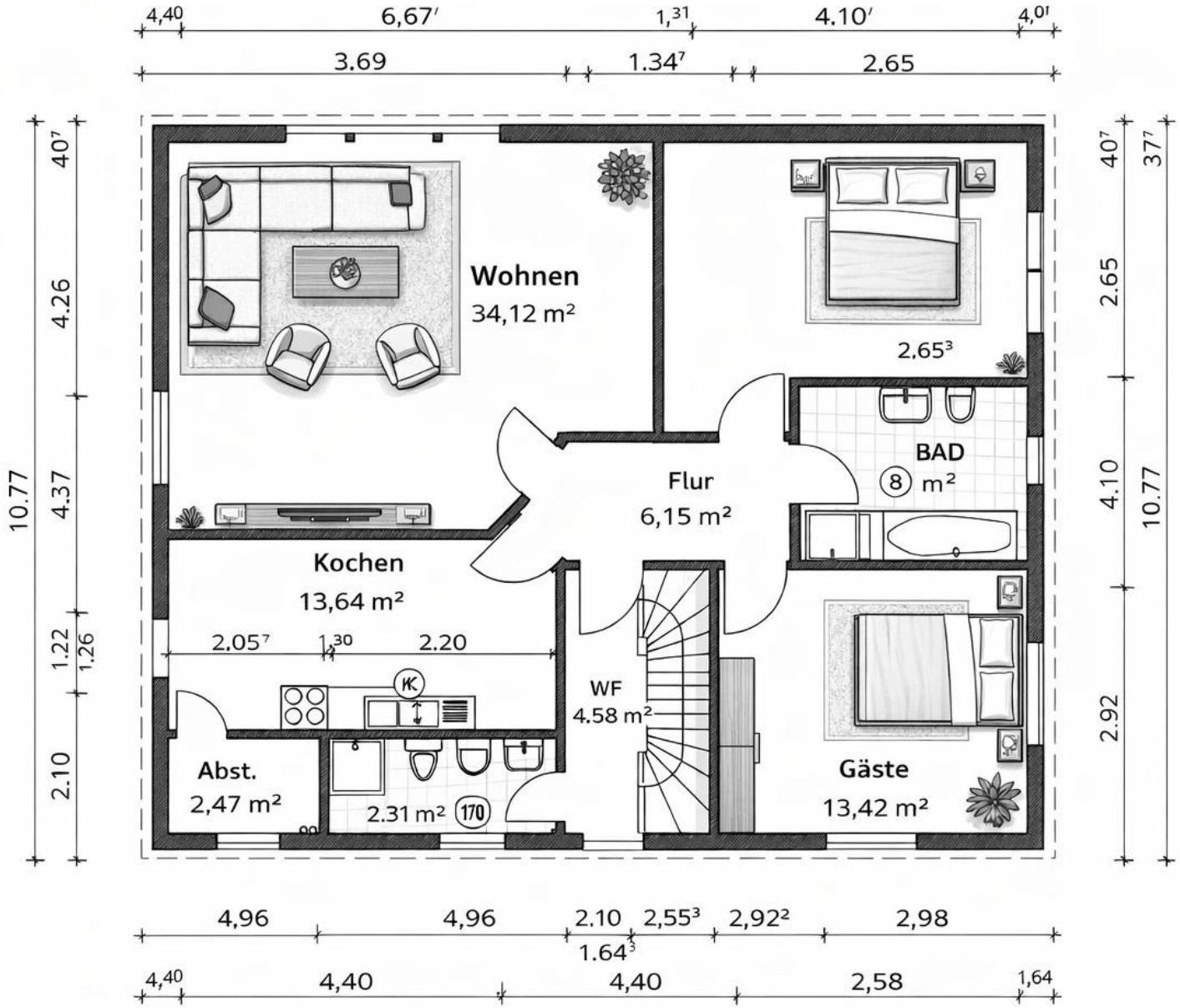


Große Terrasse

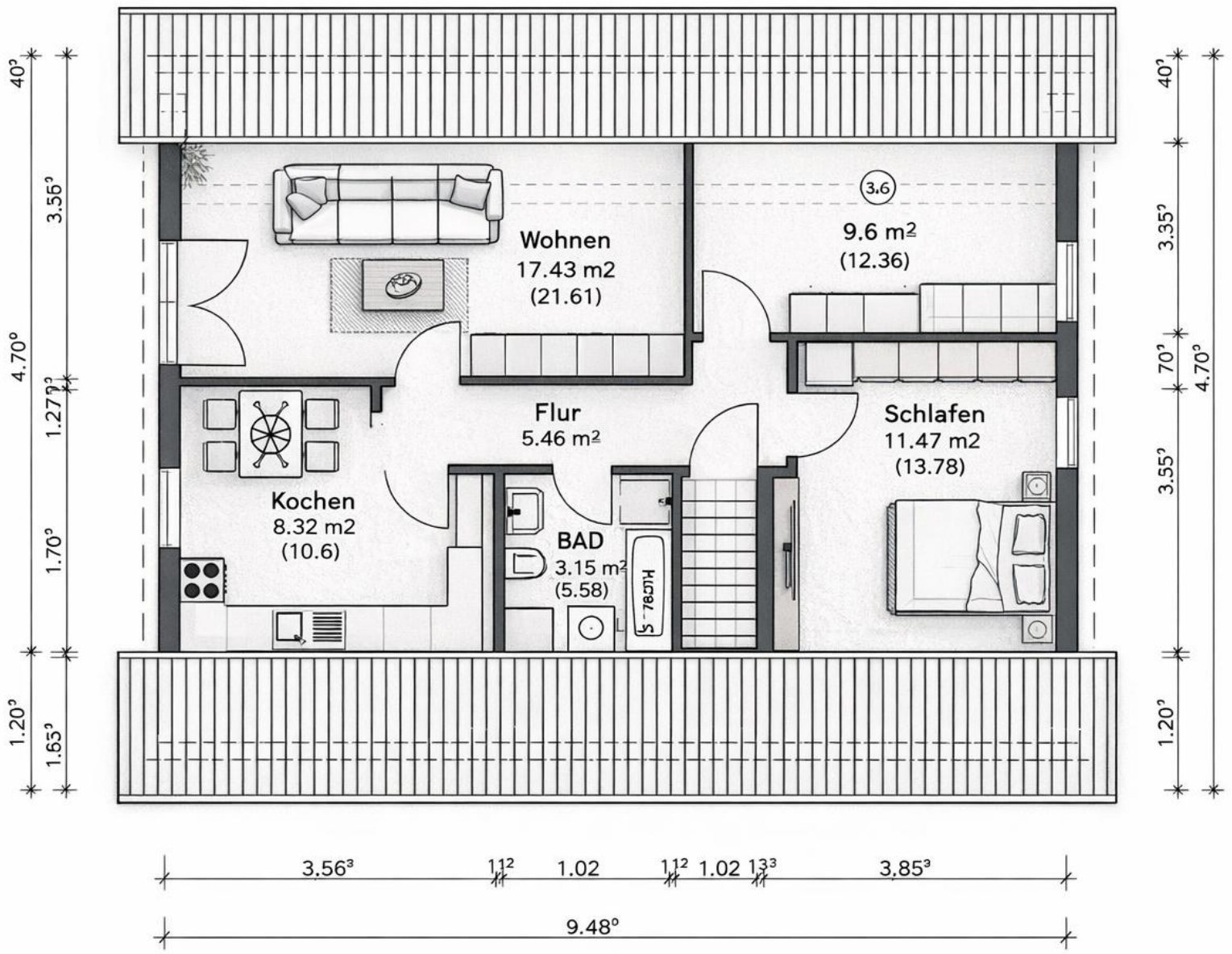


Blickdichter, kleiner Garten

Erdgeschoss – Wohnungsrecht



Dachgeschoss – vermietet



Lage von Hameln

Zentral im Weserbergland – gut mit den Städten der Region verbunden



- B 1 · B 83 · B 217
- A 2 in ca. 20 km
- S-Bahn S5 nach Hannover

Entfernungen ca. / schematische Darstellung

DIE BESONDERE LAGE

Die Immobilie befindet sich im Hamelner Ortsteil Afferde, einem gewachsenen Wohngebiet mit guter Anbindung an die Innenstadt. Hameln liegt im Weserbergland und verbindet eine attraktive Wohnlage mit der Infrastruktur einer wirtschaftlich bedeutenden Kreisstadt.

Besonders interessant ist die Nähe zur Landeshauptstadt Hannover. Über die S-Bahn-Linie S5 ist Hannover in etwa 40 Minuten erreichbar. Auch Hildesheim, Minden und Bielefeld sind gut angebunden.

Hameln ist ein wichtiger Wirtschafts- und Arbeitsstandort der Region. Größere Arbeitgeber wie die BHW-Bausparkasse, das Sana Klinikum und zahlreiche mittelständische Unternehmen sorgen für Beschäftigung und unterstützen die Nachfrage nach Wohnraum.

Für Kapitalanleger bietet die Immobilie einen besonderen Vorteil: Die Dachgeschosswohnung ist bereits vermietet und bringt sofort 500 € Nettokaltmiete monatlich. Nach Wegfall des lebenslangen Wohnungsrechts kann auch die Erdgeschosswohnung vermietet oder selbst genutzt werden.

Die historische Altstadt, die Weser und die reizvolle Landschaft des Weserberglandes ergänzen die hohe Wohn- und Lebensqualität.

Eine interessante Kombination aus sofortigen Mieteinnahmen, langfristigem Nutzungspotenzial und einem etablierten Wirtschaftsstandort.

ENERGIEAUSWEIS

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16.10.2023

Registriernummer [2] NI-2025-006040234

Gültig bis: 30.10.2035

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus	
Adresse	31789 Hameln	
Gebäudeteil [2]	Gesamt	
Baujahr Gebäude [3]	2000	
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	2000, 2021	
Anzahl Wohnungen	2	
Gebäudenutzfläche (An)	185,60 m² ☒ nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung [3]	Erdgas, Stückholz	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser [3]	Erdgas	
Erneuerbare Energien	Art: Solaranlage — Verwendung:	Warmwasser
Art der Lüftung [3]	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung [3]	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlagen [5]	Anzahl: — Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung/Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller: **Harsche Energieberatung**
Inh. Roland Harsche
(Energieberater gem. §88 GEG)
Gartenstraße 25
53498 Bad Breisig

31.10.2025 Ausstellungsdatum

Roland Harsche
Energieberater gem. §88 GEG
Unterschrift des Ausstellers

[1] Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes
[2] nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
[3] Mehrfachangaben möglich [4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
[5] Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des §74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16.10.2023

LB

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer [2] NI-2025-006040234
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...")

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 13,79 kg CO2 -Äquivalent /(m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
57,76 kWh/(m²*a)

A+ | A | **B** | C | D | E | F | G | H
0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

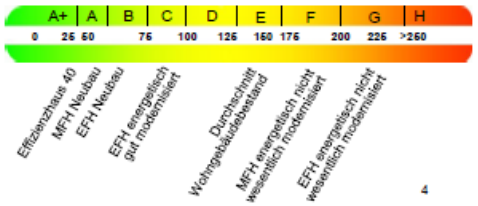
63,23 kWh/(m²*a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]	57,76 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [2]	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
01.01.2022	31.12.2024	Erdgas	1,10	26827,93	4829,03	21998,90	1,23
01.01.2022	31.12.2024	Stückholz	0,20	155,40	0,00	155,40	1,23

Vergleichswerte Endenergie [3]



4

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernder Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises [2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh [4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



KOSTEN / BERECHNUNGSGRUNDLAGE / HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Nach der Preisangabenverordnung weisen wir darauf hin, dass es sich hierbei um ein Maklerangebot handelt.

Sämtliche Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Maßgeblich ist der notarielle Kaufvertrag.

Finanzierungshinweis:

Aufgrund des vorrangig einzutragenden lebenslangen Wohnungsrechts ist eine Bankfinanzierung erheblich erschwert.

Der Erwerb sollte deshalb möglichst mit eigenen Mitteln erfolgen.

Geschätzter freier Marktwert ohne Wohnungsrecht (Verrentungswert): **475.000 €**

Kaufpreis:

179.000 €

Käufercourtage:

14.131,25 €

Berechnungsgrundlage 2,5 % zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer auf den Verrentungswert

Weitere Käufer-Kaufnebenkosten

Notar- und Grundbuchkosten sowie die reduzierte Grunderwerbsteuer



7 GUTE GRÜNDE FÜR DIESE IMMOBILIE

- ✓ **Gepflegtes Zweifamilienhaus:** Baujahr 2000, ca. 186 m² Wohnfläche, 630 m² Grundstück, Vollkeller (teilweise ausgebaut) und Doppelgarage.
- ✓ **Mieteinnahmen ab dem ersten Tag:** Die vermietete Dachgeschosswohnung bringt dem Käufer sofort 500 € Nettokaltmiete monatlich – das sind 6.000 € jährlich.
- ✓ **Langfristiges Nutzungspotenzial:** Das lebenslange Wohnungsrecht betrifft nur das Erdgeschoss. Nach dessen Wegfall kann auch diese Wohnung selbst genutzt oder vermietet werden.
- ✓ **Erwerb ohne Bank möglich:** Der Kauf erfolgt gegen eine einmalige Zahlung. Bei entsprechendem Eigenkapital ist keine Bankfinanzierung erforderlich.
- ✓ **Gepflegt und energieeffizient:** Energieeffizienzklasse B, Solarthermie, elektrische Rollläden, Glasfaseranschluss und Modernisierungen bis 2021.
- ✓ **Attraktiver Immobilienstandort:** Hameln bietet einen etablierten Arbeits- und Mietwohnungsmarkt sowie eine gute Anbindung an die Landeshauptstadt Hannover.
- ✓ **Deutlicher Kaufpreisvorteil:** Nur 179.000 € Einmalzahlung gegenüber einem geschätzten freien Immobilienwert von ca. 475.000 €. Das lebenslange Wohnungsrecht ist bereits berücksichtigt.

SIE HABEN FRAGEN UND/ODER WÜNSCHEN EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN?

KONTAKT

ImmoTax LEIBRENTEN-BOERSE GmbH
Tilsiter Straße 8
45470 Mülheim

IHR ANSPRECHPARTNER

RALF SCHWARZHOF

TELEFON:
0208 – 38 56 311

MOBIL:
0175 – 77 988 93

ralf.schwarzhof@immotax.de

www.leibrenten-boerse.de

