Wanfried

Ruhig gelegenes Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten

CODE DU BIEN: 24037063

PRIX D'ACHAT: 245.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 296 m^2 • **PIÈCES:** 12 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 818 m^2

CODE DU BIEN: 24037063 - 37281 Wanfried

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24037063 - 37281 Wanfried

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24037063
Surface habitable	ca. 296 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	12
Chambres à coucher	6
Salles de bains	6
Année de construction	1951

Prix d'achat	245.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2014
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 120 m²
Aménagement	Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24037063 - 37281 Wanfried

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle
Chauffage	bois
Certification énergétiquew valable jusqu'au	10.12.2028

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	166.00 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1951

CODE DU BIEN: 24037063 - 37281 Wanfried

La propriété

CODE DU BIEN: 24037063 - 37281 Wanfried

La propriété

CODE DU BIEN: 24037063 - 37281 Wanfried

La propriété

CODE DU BIEN: 24037063 - 37281 Wanfried

Une première impression

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus in solider Massivbauweise mit sechs Wohneinheiten in ruhiger Lage auf einem ca. 818 m² großen Grundstück, das sowohl für Kapitalanleger als auch für Investoren eine attraktive Gelegenheit bietet.

Die sechs Wohneinheiten sind nahezu identisch und bestehen jeweils aus zwei Zimmern mit je ca. 13,5 m², einer Küche mit ca. 17 m², einer Diele mit ca. 3,5 m² und einem Bad mit Wanne und WC mit ca. 4,5 m².

Die Raumaufteilung ist somit ideal für Singles, Paare oder kleine Haushalte.

Im Kellergeschoss befindet sich für jede Wohneinheit ein Kellerraum und zusätzlich ein Gemeinschaftsraum, z.B. für Fahrräder.

Jede Wohnung verfügt über einen Kaminofen.

Das Gebäude wurde zuletzt 2014 saniert und renoviert und befindet sich in einem normalen Zustand.

Spezifische Maßnahmen wie Bäder, Fenster, Kamine in allen Wohneinheiten und Fassadensanierung waren Teil der Sanierungsmaßnahmen.

Grundriss Alle Wohneinheiten sind identisch und verfügen über ca. 52m² im Erd- und Obergeschoss. Im Dachgeschoss 44m².

Mieteinnahmen, Nettokaltmiete monatlich 1.538,00 €, entspricht 18.456,00 € im Jahr.

Perfekte Lage: Supermärkte, Banken, Apotheken, Arztpraxen, KFZ-Mechaniker und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung und machen das Haus besonders attraktiv.

Aufgrund der Größe der Räumlichkeiten, der zentrumsnahen Lage und des optimalen Mietpreises ist das Haus stets voll vermietet.

CODE DU BIEN: 24037063 - 37281 Wanfried

Détails des commodités

Das Objekt ist voll vermietet.
Jahresnettokaltmiete 18.456€

CODE DU BIEN: 24037063 - 37281 Wanfried

Tout sur l'emplacement

Wanfried, eine idyllische Kleinstadt in Nordhessen, liegt malerisch im Werratal nahe der thüringischen Grenze. Mit rund 4.000 Einwohnern verbindet die Stadt historischen Charme und Naturnähe. Fachwerkhäuser prägen das Bild der Altstadt, und der frühere Hafen, einst ein bedeutender Handelsplatz, lädt heute zum Verweilen ein. Auch das Rathaus von 1608 und das Keudellsche Schloss sind beliebte Sehenswürdigkeiten.

Umgeben von der sanften Hügellandschaft des Naturparks Eichsfeld-Hainich-Werratal, bietet Wanfried zahlreiche Wander- und Radwege. Der nahegelegene Heldrastein ermöglicht atemberaubende Ausblicke auf das Werratal und die ehemalige innerdeutsche Grenze.

Die Stadt bietet eine Gesamtschule, Grundschule sowie Kindergärten. Für den täglichen Bedarf gibt es Geschäfte und einen Supermarkt.
Die Verkehrsanbindung in Wanfried ist gut, trotz der ländlichen Lage. Die Stadt liegt direkt an der Bundesstraße B249, die eine schnelle Verbindung zur nahegelegenen Kreisstadt Eschwege bietet. Von Eschwege aus sind die Autobahnen A44 und A7 gut erreichbar, was Wanfried an die größeren Verkehrswege anbindet und Reisen in Richtung Kassel, Göttingen oder Eisenach erleichtert.

Das Vereinsleben in Wanfried ist rege, und traditionelle Feste wie das Schützenfest und die Kirmes sind Höhepunkte des Jahres.

Wanfried vereint Natur, Geschichte und eine lebendige Gemeinschaft – ideal für Bewohner und Besucher gleichermaßen.

CODE DU BIEN: 24037063 - 37281 Wanfried

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.12.2028.
Endenergiebedarf beträgt 166.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

CODE DU BIEN: 24037063 - 37281 Wanfried

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Kerstin Göbel

Marktplatz 30, 37269 Eschwege
Tel.: +49 5651 - 33 61 79 0
E-Mail: eschwege@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com