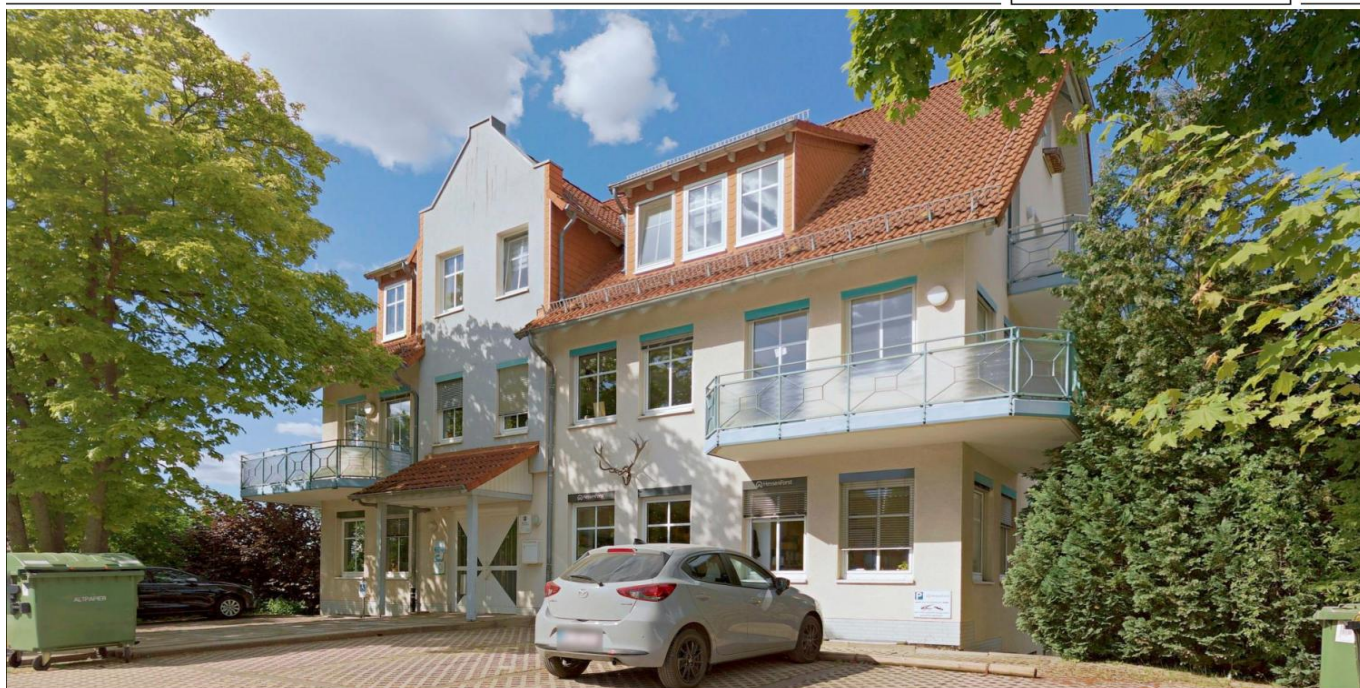


Wolfhagen

Ihre neue attraktive Kapitalanlage: Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage

Property ID: 25099008



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.749.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 292 m² • ROOMS: 48 • LAND AREA: 1.048 m²

Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

At a glance

Property ID	25099008
Living Space	ca. 292 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	48
Bedrooms	6
Bathrooms	12
Year of construction	1993
Type of parking	3 x Car port, 12 x Outdoor parking space

Purchase Price	1.749.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2019
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 1.715 m²
Commercial space	ca. 991 m²
Rentable space	ca. 1283 m²
Equipment	Balcony

Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	17.01.2034	Final Energy Demand	157.00 kWh/m²a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	1993

Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

The property



Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

The property



Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

The property



Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

The property



Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

The property



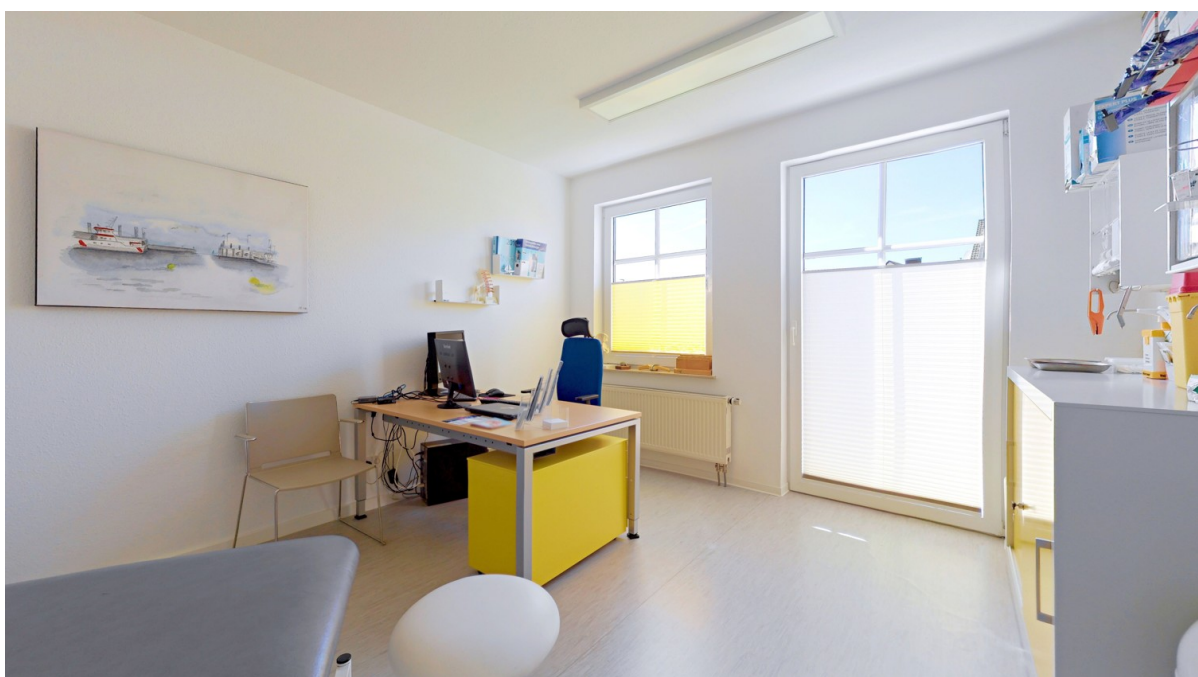
Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

The property



Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

The property



Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

The property



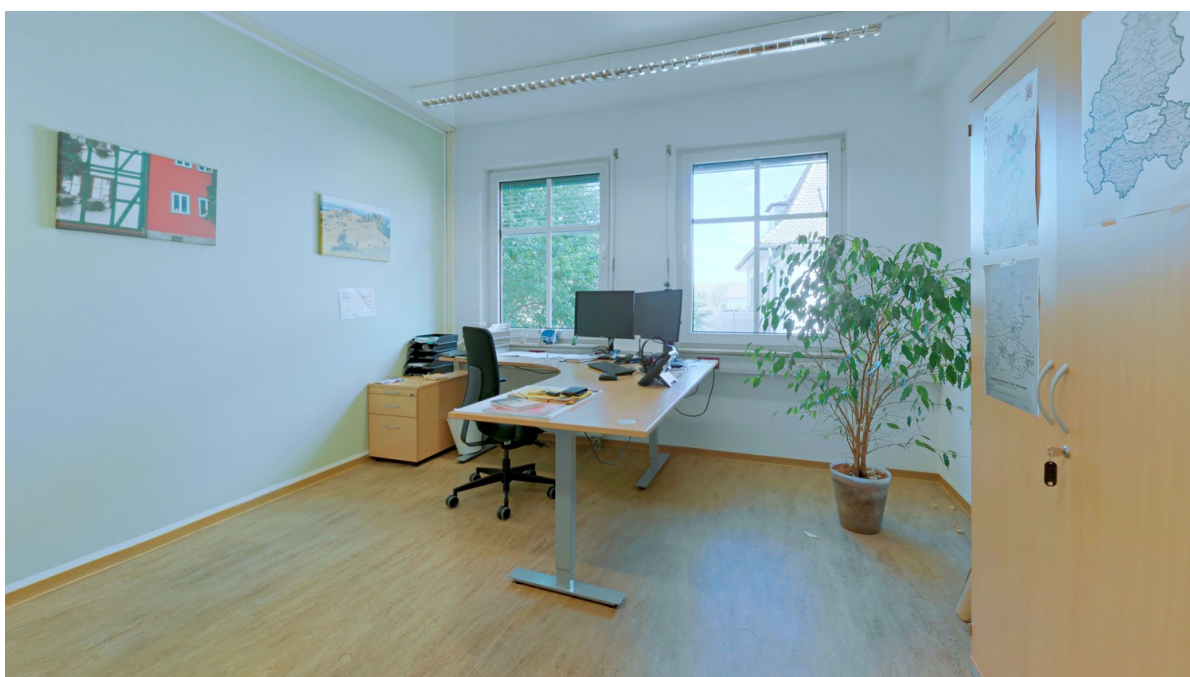
Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

The property



Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

The property



Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

The property



Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

The property



Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

The property



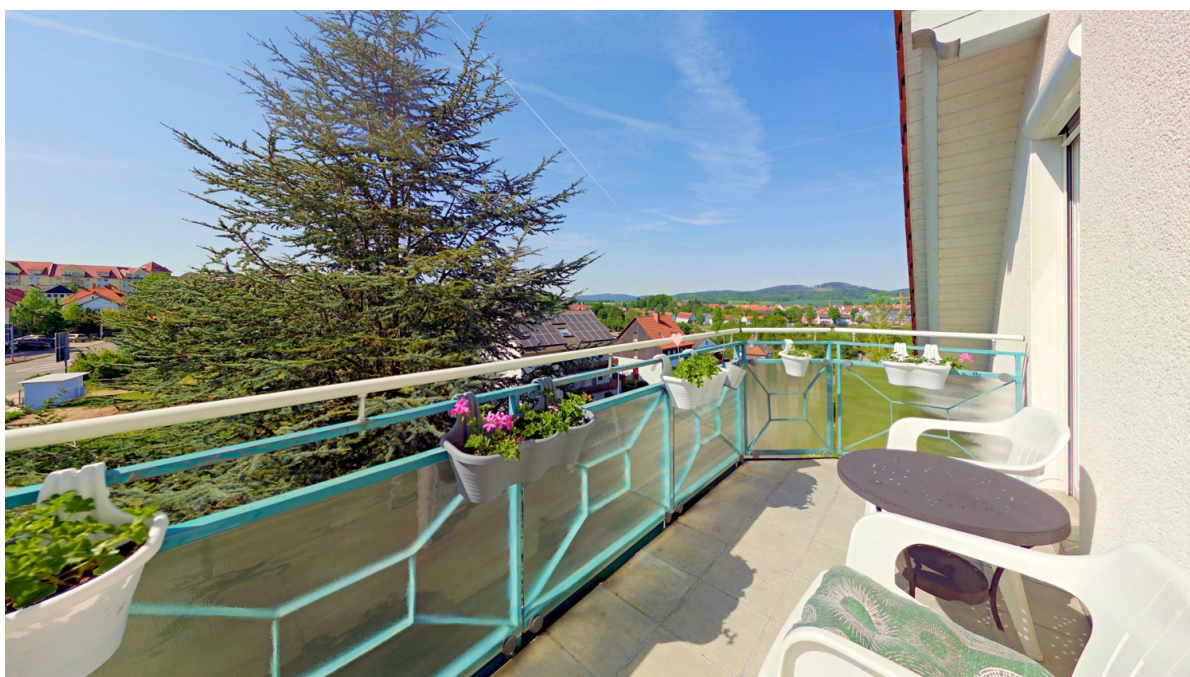
Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

The property



Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

The property



Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

The property



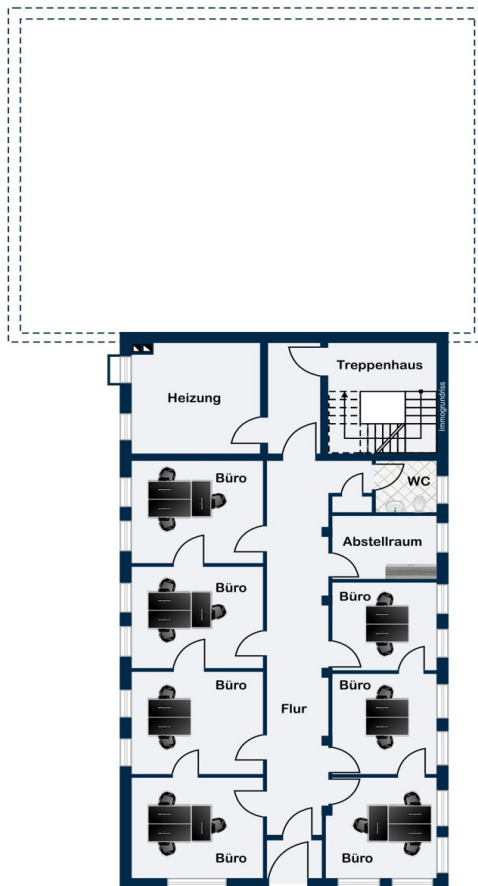
Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

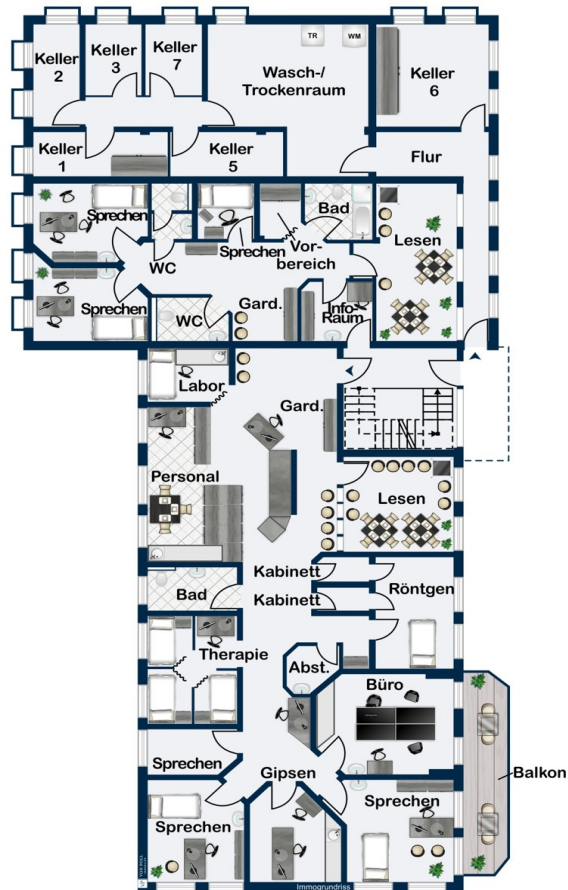
The property

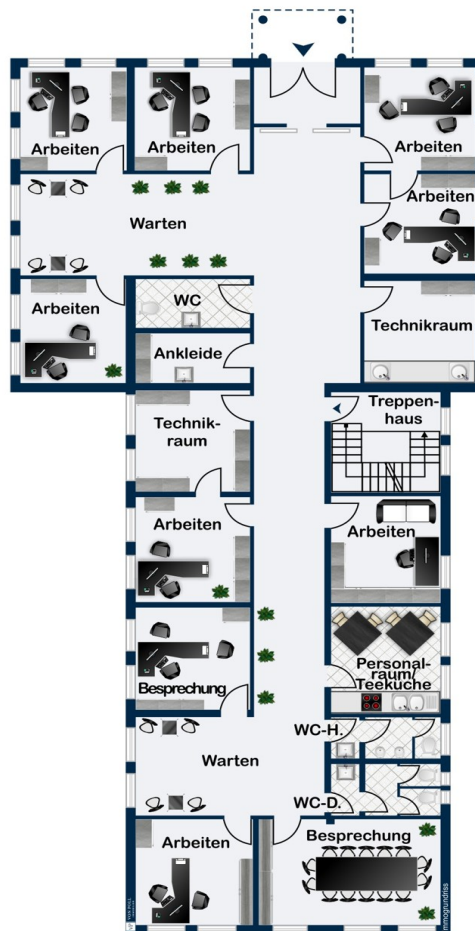


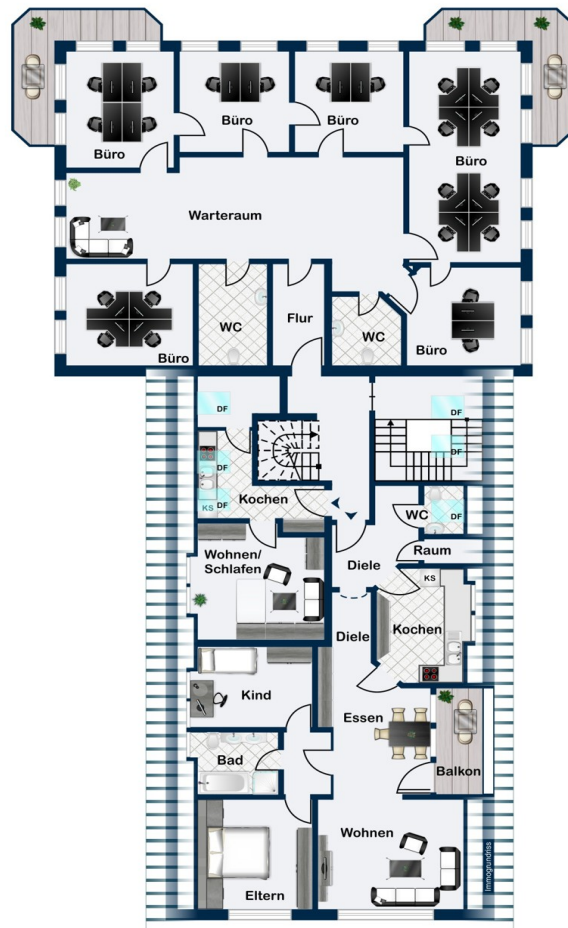
Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

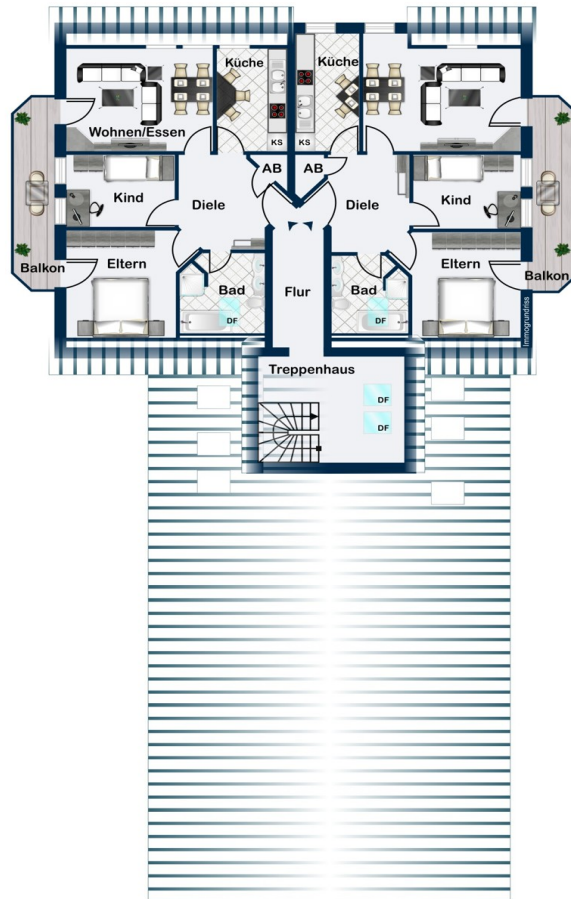
Floor plans











This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

A first impression

Zum Verkauf steht ein sehr gepflegtes, modernes Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1993, das zuletzt im Jahr 2019 modernisiert wurde. Die Immobilie überzeugt durch eine gelungene Raumaufteilung, einen guten baulichen Zustand sowie durch eine vollständige und langfristige Vermietung aller Einheiten – ein idealer Rahmen für Kapitalanleger auf der Suche nach einer soliden, renditestarken Investition.

Das Gebäude verfügt über eine Gesamtwohn- und Nutzfläche von ca. 1.715 m² auf einem großzügigen Grundstück von rund 1.048 m². Insgesamt befinden sich acht Einheiten im Objekt: vier Wohneinheiten und vier Gewerbeeinheiten, die allesamt an zuverlässige Mieter vergeben sind – ein Garant für kontinuierliche Mieteinnahmen. Besonders hervorzuheben: Die Gewerbeflächen sind langfristig vermietet und werden unter anderem von Behörden genutzt – ein starkes Argument für nachhaltige Mieteinnahmen und eine stabile Rendite. Drei der vier Gewerbeflächen sind zudem barrierefrei zugänglich, was die Attraktivität der Immobilie für eine breite Nutzergruppe zusätzlich erhöht. In den derzeitigen Mietverhältnissen steckt noch nachvollziehbares Entwicklungspotenzial, insbesondere bei zukünftigen Neuverträgen oder Indexanpassungen.

Die Heizungsanlage wurde 2019 modernisiert und erfüllt moderne Standards energieeffizienter Gebäudetechnik – ein zusätzlicher Pluspunkt im Hinblick auf die Zukunftsfähigkeit und Werterhaltung der Immobilie.

Die Immobilie erwirtschaftet aktuell eine Bruttorendite von rund 5,76%, was im derzeitigen Marktumfeld als solide und nachhaltig einzuordnen ist. Auch unter Berücksichtigung üblicher Betriebskosten bleibt mit einer geschätzten Nettorendite von ca. 5,38% ein attraktiver Ertrag für Kapitalanleger bestehen.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst insgesamt 48 Räume, darunter sechs Schlafzimmer und zwölf Badezimmer. Die Ausstattung ist funktional und gepflegt – ideal für eine langfristige Nutzung durch private und gewerbliche Mieter.

Besonders hervorzuheben ist das hohe Maß an Nutzerkomfort: Direkt am Objekt stehen 15 Stellplätze zur Verfügung, davon zwei Stellplätze unter einem Carport, die den Mietern ausreichend Parkmöglichkeiten bieten. Die verkehrsgünstige Lage mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die überregionalen Verkehrswege macht das Objekt auch für gewerbliche Mieter äußerst attraktiv.

Diese Immobilie bietet eine hervorragende Investitionsmöglichkeit mit gesicherten Mieteinnahmen, guter Mieterstruktur und einer ausgewogenen Kombination aus Wohn- und Gewerbeflächen. Die solide Bauweise, die zentrale Lage, die gepflegte Ausstattung und die durchgeführten Modernisierungen – kombiniert mit langfristigen Mietverträgen in wirtschaftlich stabilen Branchen – machen dieses Objekt zu einer zukunftsicheren Kapitalanlage mit stabilem Wertentwicklungs- und Renditepotenzial.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir präsentieren Ihnen dieses attraktive Investmentobjekt persönlich vor Ort.

Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

Details of amenities

- Bruttorendite 5,76 %
- 4 vollvermietete Wohneinheiten
- 4 gewerbliche Mieter, darunter der Hessen Forst auf zwei Etagen, eine orthopädische - Praxis und zwei Verbände
- Wohnfläche ca. 292 m²
- Gewerbefläche ca. 991 m²
- Nutzfläche ca. 1.715 m²
- Grundstücksfläche ca 1.048 m²
- 15 Stellplätze, davon zwei Stellplätze unter einem Carport
- Baujahr 1993
- gedämmt
- Heizung in 2019 modernisiert

Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

All about the location

Die Immobilie befindet sich in zentraler, gut angebundener Lage von Wolfhagen, in der Kurfürstenstraße – einer etablierten Mischlage mit Wohn- und Geschäftsnutzung. In fußläufiger Entfernung finden sich zahlreiche Nahversorgungseinrichtungen wie Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Gastronomie sowie Schulen und Kitas. Direkt im Gebäude ist unter anderem eine medizinische Einrichtung untergebracht. Das unmittelbare Umfeld ist geprägt von gepflegter Bebauung, öffentlicher Infrastruktur und hoher Nutzungsfrequenz – sowohl durch Anwohner als auch durch Kunden und Patienten.

Durch die verbreiterte Gehwegsituation und Verkehrsberuhigung nach jüngsten Umbaumaßnahmen bietet die Straße eine gute Aufenthaltsqualität. Auch 15 Stellplätze direkt am Objekt erhöhen die Attraktivität für Mieter und Besucher.

Wolfhagen ist eine kreisangehörige Stadt im nordhessischen Landkreis Kassel mit rund 13.500 Einwohnern und Teil der Metropolregion Nordhessen. Die Stadt liegt etwa 25 km westlich von Kassel und profitiert von der Nähe zur A44 sowie von einem gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehrsnetz (NVV). Der Bahnhof Wolfhagen bietet Direktverbindungen nach Kassel (RegioTram). Auch Buslinien sind fußläufig erreichbar.

Die Region ist wirtschaftlich breit aufgestellt – mit Schwerpunkten in öffentlichen Dienstleistungen, mittelständischem Handwerk, Gesundheit, Forstwirtschaft sowie Tourismus (Naturpark Habichtswald). Die gute Anbindung, das hohe Maß an Versorgung und die naturnahe Lage machen Wolfhagen zu einem attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort.

Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.1.2034.

Endenergiebedarf beträgt 157.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Max Mattis

Wilhelmshöher Allee 322, 34131 Kassel

Tel.: +49 561 - 76 64 47 0

E-Mail: kassel@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com