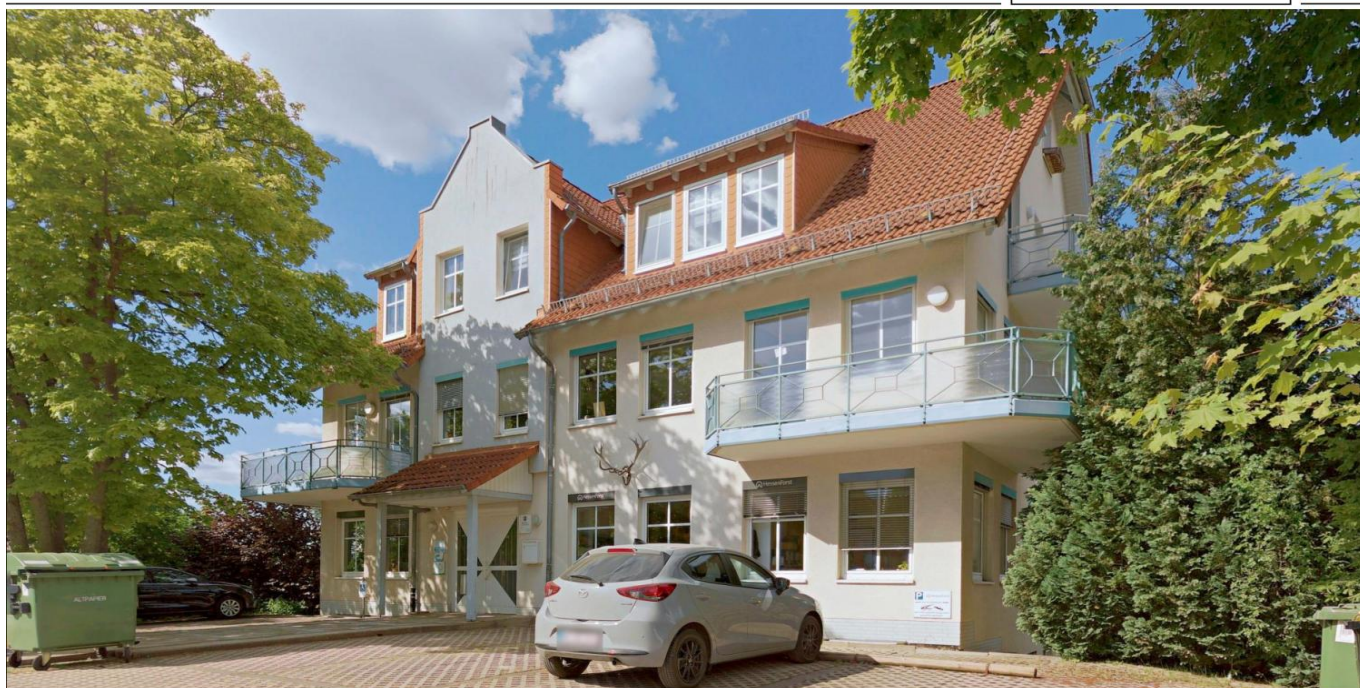


Wolfhagen

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

CODE DU BIEN: 25099008



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.749.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 292 m² • PIÈCES: 48 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.048 m²

CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen

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

CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25099008
Surface habitable	ca. 292 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	48
Chambres à coucher	6
Salles de bains	12
Année de construction	1993
Place de stationnement	3 x Abri de voitures, 12 x surface libre

Prix d'achat	1.749.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 1.715 m²
Espace commercial	ca. 991 m²
Espace locatif	ca. 1283 m²
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	17.01.2034	Consommation d'énergie	157.00 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen

La propriété



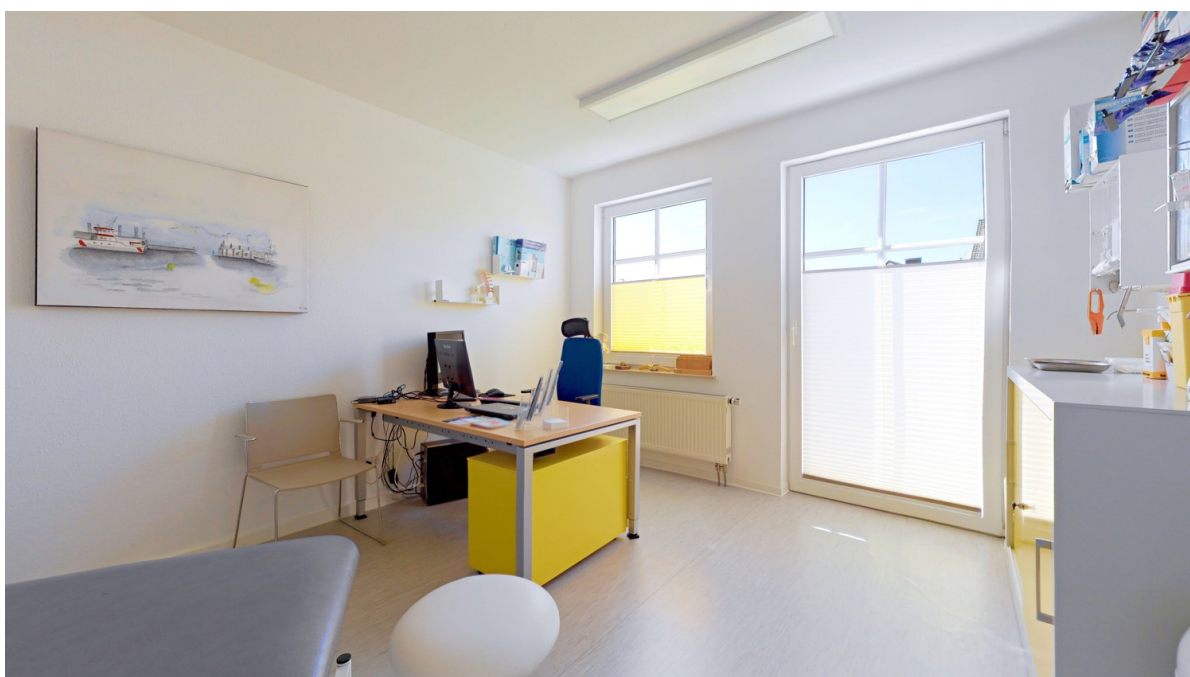
CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen

La propriété



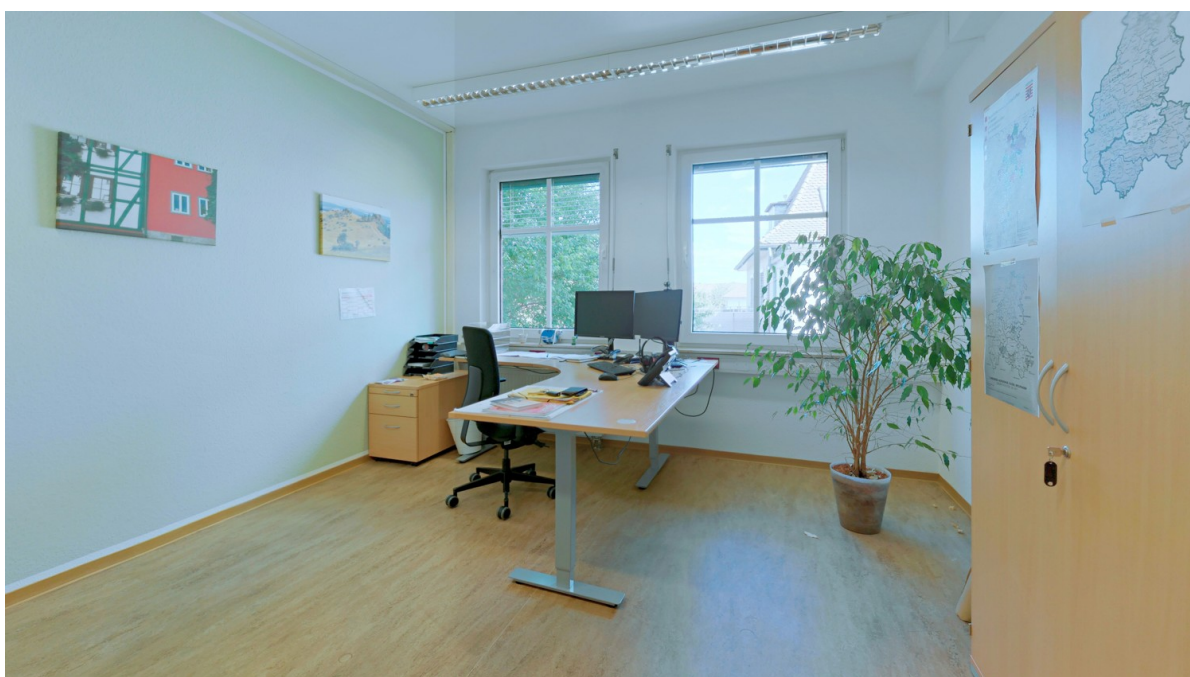
CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen

La propriété



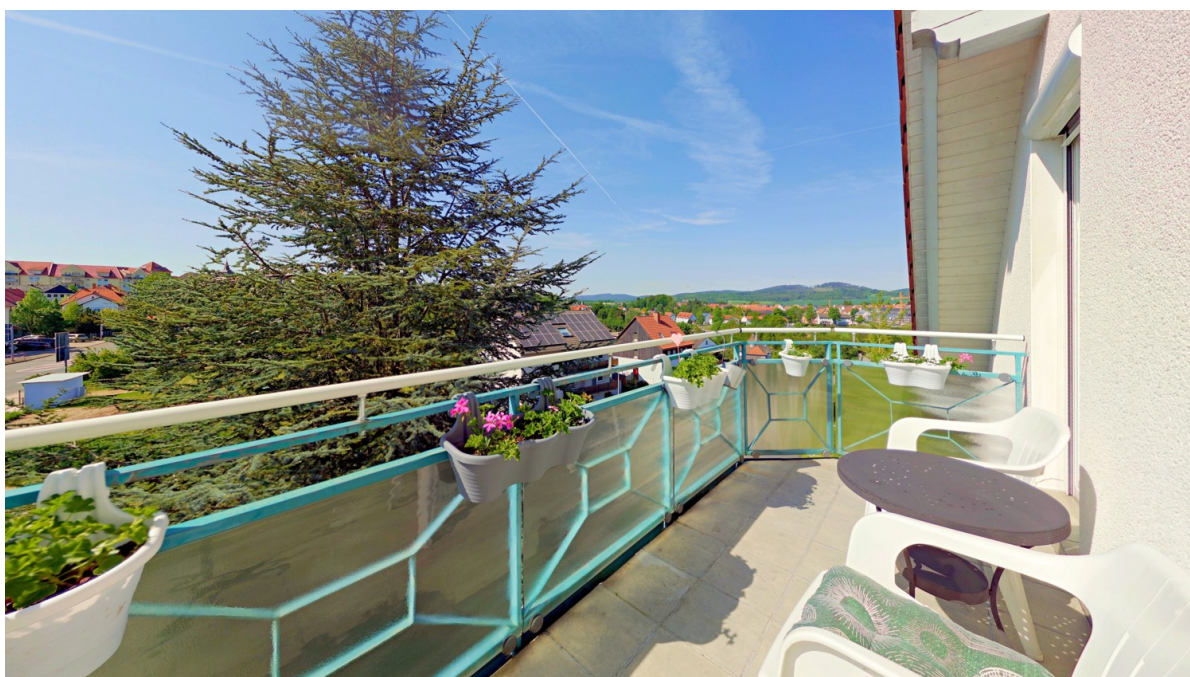
CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen

La propriété



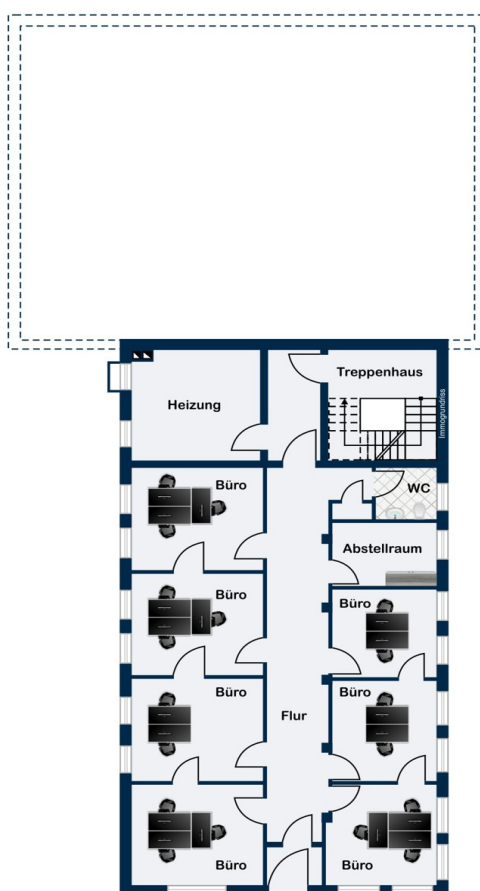
CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen

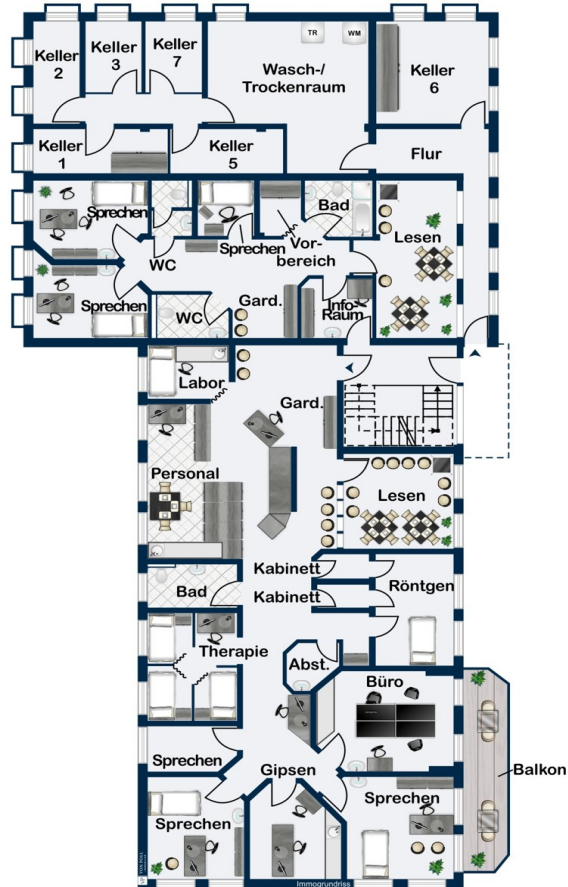
La propriété

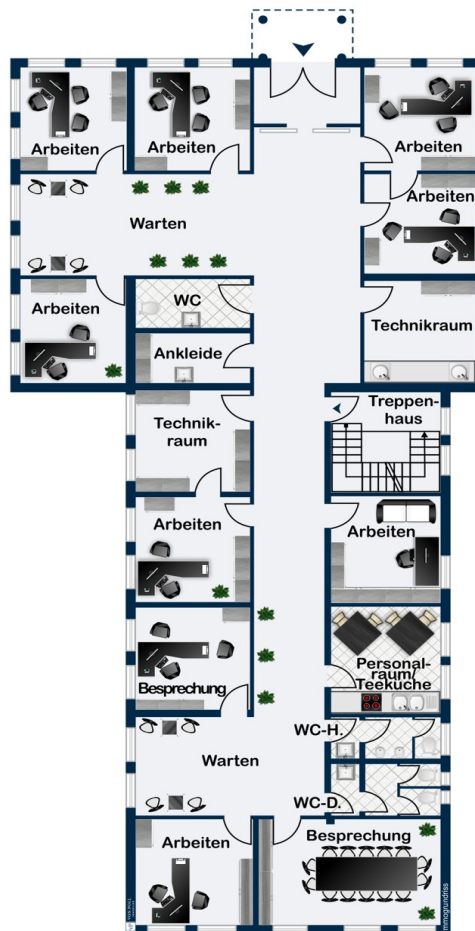


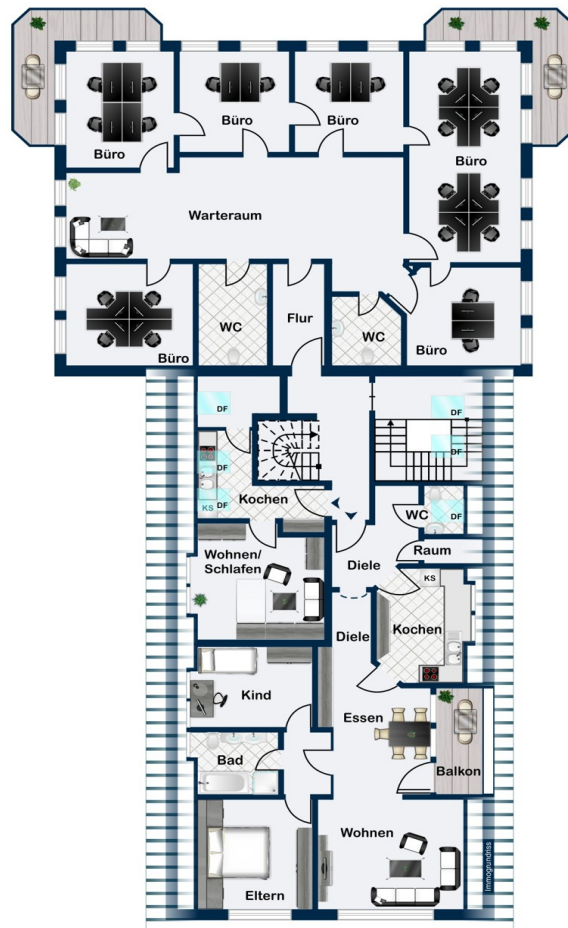
CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen

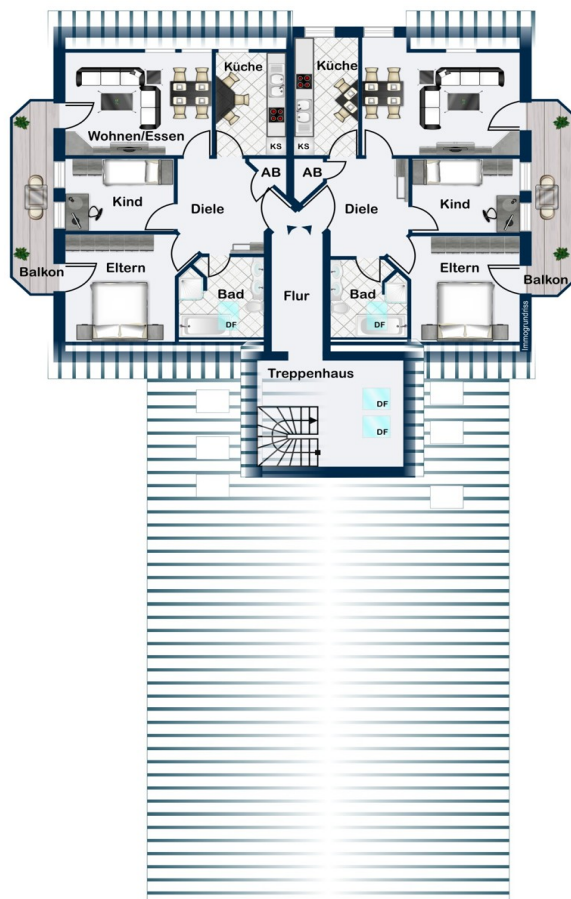
Plans d'étage











Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen

Une première 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.

CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen

Contact

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

Max Mattis

Wilhelmshöher Allee 322, 34131 Kassel

Tel.: +49 561 - 76 64 47 0

E-Mail: kassel@von-poll.com

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

www.von-poll.com