**Wanfried**

# Ruhig gelegenes Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten

***??????? ????????: 24037063***

**???? ??????: 245.000 EUR • ?????????: ca. 296 m$^2$ • ???????: 12 • ?????? ???: 818 m$^2$**

**??????? ????????: 24037063 - 37281 Wanfried**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 24037063 - 37281 Wanfried**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 24037063 |
| ????????? | ca. 296 m² |
| ????? ?????? | ??????????? ????? |
| ??????? | 12 |
| ????????? ??? ???????? | 6 |
| ???????? | 6 |
| ???? ?????????? | 1951 |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 245.000 EUR |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???? ??????????? | 2014 |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????????????????? ????? | ca. 120 m² |
| ?????? | ?????, ????? |

**??????? ????????: 24037063 - 37281 Wanfried**

# ??????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ??????? |
| ???? ????????? | ???? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 10.12.2028 |

| | |
|---|---|
| ?????????????? ????????? | BEDARF |
| ?????? ?????? ????????? | 166.00 kWh/m²a |
| ????????? ??????????? ???????? | F |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 1951 |

**??????? ????????: 24037063 - 37281 Wanfried**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24037063 - 37281 Wanfried**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24037063 - 37281 Wanfried**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24037063 - 37281 Wanfried**

# ??? ????? ????????

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.

**??????? ????????: 24037063 - 37281 Wanfried**

# ????????????? ??? ???????

Das Objekt ist voll vermietet.
Jahresnettokaltmiete 18.456€

**??????? ????????: 24037063 - 37281 Wanfried**

# ??? ??? ??? ??????????

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.

**??????? ????????: 24037063 - 37281 Wanfried**

# ????? ???????????

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.

**??????? ????????: 24037063 - 37281 Wanfried**

# ??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Kerstin Göbel

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

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com