

Dippach

# Voll vermietetes Mehrfamilienhaus mit Garagen - Top Investitionschance

Objektnummer: 22037050

NEUER PREIS



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 485.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 654 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 2.902 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22037050 - 99837 Dippach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22037050 - 99837 Dippach

## Auf einen Blick

Objektnummer	22037050	Kaufpreis	485.000 EUR
Wohnfläche	ca. 654 m <sup>2</sup>	Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2015
Baujahr	1900	Zustand der Immobilie	modernisiert
Stellplatz	6 x Freiplatz, 3 x Garage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 22037050 - 99837 Dippach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	117.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.10.2027	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22037050 - 99837 Dippach

## Die Immobilie



Objektnummer: 22037050 - 99837 Dippach

## Die Immobilie



Objektnummer: 22037050 - 99837 Dippach

## Die Immobilie



Objektnummer: 22037050 - 99837 Dippach

## Die Immobilie



Objektnummer: 22037050 - 99837 Dippach

## Die Immobilie



Objektnummer: 22037050 - 99837 Dippach

## Die Immobilie



Objektnummer: 22037050 - 99837 Dippach

## Die Immobilie



Objektnummer: 22037050 - 99837 Dippach

## Die Immobilie



Objektnummer: 22037050 - 99837 Dippach

## Die Immobilie



Objektnummer: 22037050 - 99837 Dippach

## Die Immobilie



Objektnummer: 22037050 - 99837 Dippach

## Die Immobilie



Objektnummer: 22037050 - 99837 Dippach

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein voll vermietetes Mehrfamilienhaus in zentraler Lage mit einer Grundstücksfläche von ca. 2.902 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von ca. 654 m<sup>2</sup>. Die Immobilie wurde im Jahre 1900 erbaut und 2001 kernsaniert. Dabei wurden alle Leitungen erneuert, die Fassade, die Fenster, die Heizung, die Bäder und die Elektrik komplett erneuert. 2012 wurde die Fassade Südseite und 2015 Trockenlegung Vorderseite und im gleichem Jahr neue Bürgersteig. Durch die kontinuierliche Instandhaltung in den vergangenen Jahren ist das Haus in einem gepflegten und ordentlichen Zustand. Das Mehrfamilienhaus verfügt über acht Wohnungen, die vollständig vermietet sind. Außerdem gibt es sechs Außenstellplätze, drei Garagen und zwei Gartenterrassen im Innenhof. Im Hof befindet sich ein Spielplatz für Kleinkinder. Im Dachgeschoss stehen weitere Ausbaureserve für vier weitere Wohnungen, für die bereits Wasser-, Abwasser- und Stromleitungen vorhanden sind, zur Verfügung. Die Zentralheizung stammt aus dem Jahr 2000, das Dach wurde 1992 erneuert. Der Ausstattungsstandard ist normal, aber gepflegt. Das Mehrfamilienhaus ist eine ideale Kapitalanlage und bietet eine gute Rendite. Die Mieteinnahmen (Nettokaltmiete) für die acht Wohnungen und drei Garagen betragen 3.083 € pro Monat (36.996 € pro Jahr). Ein Energieausweis liegt vor und kann bei der Besichtigung vorgelegt werden. Die zentrale Lage des Mehrfamilienhauses bietet beste Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Die Gegend ist ein ruhiges Wohngebiet mit vielen sanierten Altbauten in der Umgebung. Attraktivität, Renditestärke und viel Potential für die Steigerung des Ertragswertes bietet diese wunderschöne Immobilie. Sind Sie als Investor auf der Suche nach einer dauerhaft gut vermietet Immobilie, dann ist dieses Mehrfamilienhaus genau das richtige. Überzeugen Sie sich mit einem persönlichen Eindruck vor Ort!

Objektnummer: 22037050 - 99837 Dippach

## Ausstattung und Details

Linkes Haus:

- 1. Geschoss Wohnung links - 110m<sup>2</sup>
- 1. Geschoss Wohnung rechts - 57m<sup>2</sup>
- 2. Geschoss Wohnung links - 110m<sup>2</sup>
- 2. Geschoss Wohnung rechts - 57m<sup>2</sup>

Rechtes Haus:

- 1. Geschoss Wohnung links - 54m<sup>2</sup>
- 1. Geschoss Wohnung rechts - 110m<sup>2</sup>
- 2. Geschoss Wohnung links - 54m<sup>2</sup>
- 2. Geschoss Wohnung rechts - 110m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22037050 - 99837 Dippach

## Alles zum Standort

Am Rande des Thüringer Waldes, unmittelbar an der hessisch-thüringischen Grenze liegt eingebettet in einer reizvollen Landschaft die Werratalgemeinde Dippach. Gleich hinter der Ortschaft erstreckt sich das „Hohe Rod“ und bietet zahlreiche Wandermöglichkeiten zu den benachbarten Orten. Hat man erst einmal das „Hohe Rod“ bestiegen, kann man einen herrlichen Blick übers Werratal genießen. Etwas weiter südöstlich macht der Auels Berg auf sich aufmerksam. Auch er war einst für unsere Vorfahren eine wichtige Verbindungsstrecke zu den Nachbarorten und steht ganz eng in Zusammenhang mit dem Spitznamen „Bärenfänger“, den die Gemeinde Dippach trägt. Mehr zu dieser Geschichte kann man bei einem Besuch vor Ort erfahren. Am Fuße des Auels-Berges liegt heute noch der alte Bahndamm, welcher einst die Kali-Salz-Schachtanlagen Dippach und Abteroda verband. Dort lädt ein Naturlehrpfad die Spaziergänger zum Verweilen ein. Südlich von Dippach erstreckt sich der Lange Berg - er ist eine gern bewanderte Strecke zu den hessischen Gemeinden.

Objektnummer: 22037050 - 99837 Dippach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.10.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 117.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 22037050 - 99837 Dippach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kerstin Göbel

---

Marktplatz 30 Eschwege  
E-Mail: [eschwege@von-poll.com](mailto:eschwege@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)