

Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

# Wohngebäude mit drei Wohneinheiten – ideal für Kapitalanleger oder Eigennutzer

Objektnummer: 26483011



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

**KAUFPREIS: 199.999 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 290 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 8.000 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof**

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 26483011                               |
| Wohnfläche   | ca. 290 m <sup>2</sup>                 |
| Dachform     | Satteldach                             |
| Zimmer       | 8                                      |
| Badezimmer   | 3                                      |
| Baujahr      | 1951                                   |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 199.999 EUR                                                               |
| Haus                       | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2014                                                                      |
| Bauweise                   | Holz                                                                      |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                               |

**Objektnummer: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof**

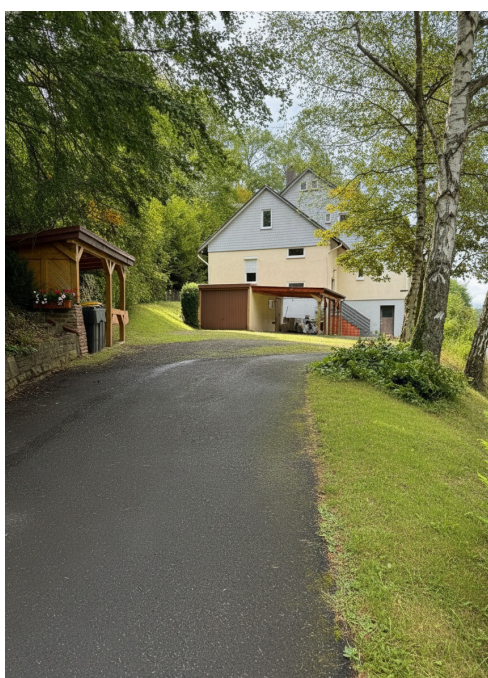
## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         |
| Energieausweis gültig bis  | 23.04.2035 |
| Befuerung                  | Öl         |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Endenergie-verbrauch        | 174.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Baujahr laut Energieausweis | 1951           |

Objektnummer: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof**

## **Die Immobilie**



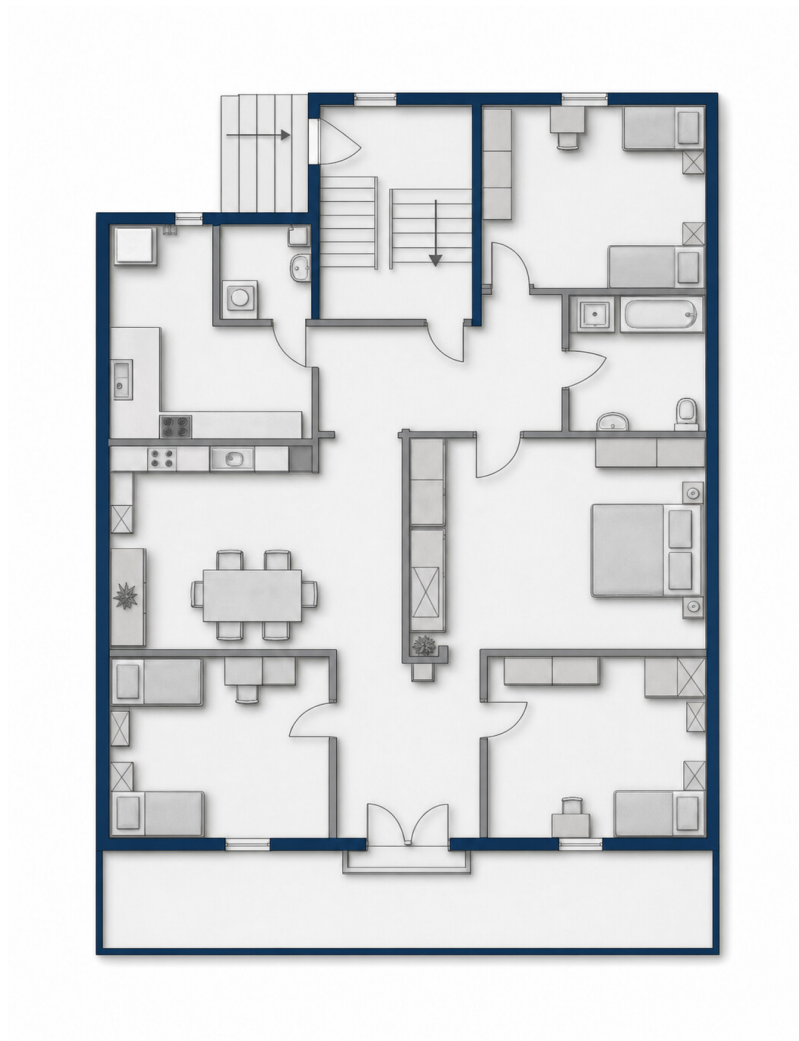
**Objektnummer: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof**

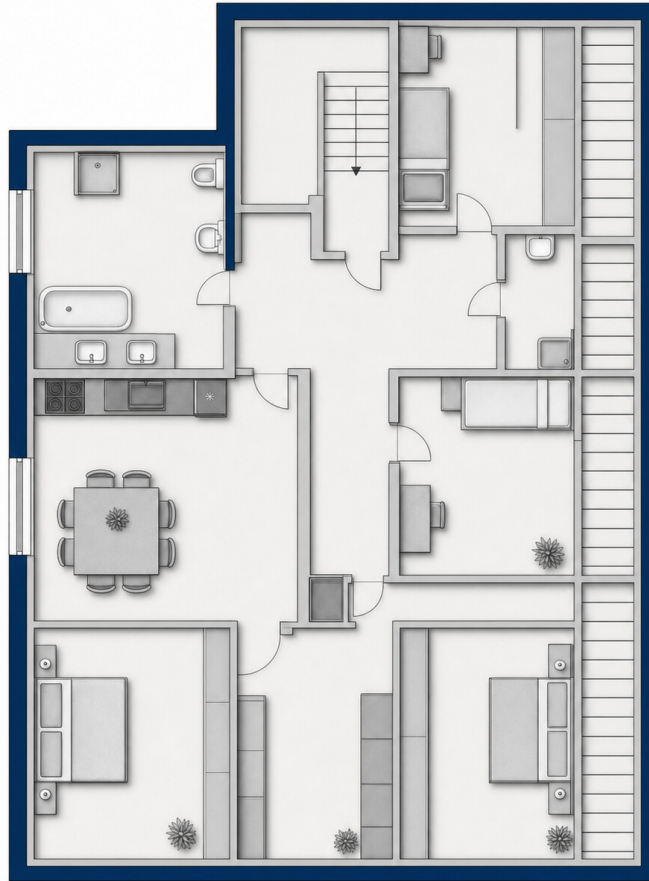
## Die Immobilie



Objektnummer: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof**

## Ein erster Eindruck

Diese vielseitige Wohnimmobilie befindet sich auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 8.000 m<sup>2</sup>.

Das in Fachwerkbauweise errichtete Gebäude wurde 1951 erbaut und verfügt nach Angaben des Eigentümers über eine Wohnfläche von ca. 290 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Wohneinheiten. Das Objekt wurde bislang als Miethaus genutzt und eignet sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer oder Mehrgenerationenwohnen. Die großzügigen Wohnflächen, die hohen Decken im Erdgeschoss sowie die Lage schaffen eine solide Grundlage für unterschiedlichste Wohnkonzepte.

Das Haus befindet sich in einem renovierungs- bzw. teilweise fertigzustellenden Zustand. Während das Erdgeschoss bereits weitgehend nutzbar ist, sind im Obergeschoss insbesondere die Heizkörper und die Bäder noch fertigzustellen. Dadurch bietet sich die Möglichkeit, die Wohnungen nach eigenen Vorstellungen auszubauen und den heutigen Wohnstandards anzupassen.

Besonders hervorzuheben ist das außergewöhnlich große Grundstück mit über 8.000 m<sup>2</sup>, davon sind sich ca. 1.500 m<sup>2</sup> Baureifes Land, während die restliche Fläche als bewachsene Grünfläche mit Baumbestand einen hohen Freizeit- und Erholungswert bietet.

Eine Garage sowie ein Carport ergänzen das Angebot.

Für Kapitalanleger bietet diese Immobilie eine interessante Perspektive. Das Objekt steht derzeit leer und bietet nach Abschluss der noch erforderlichen Arbeiten die Möglichkeit einer vollständigen Neuvermietung. Bei einer konservativ kalkulierten Sollmiete von lediglich 5,50 €/m<sup>2</sup> – und damit deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete von ca. 7,30 €/m<sup>2</sup> – ergibt sich folgende Wirtschaftlichkeitsberechnung:

Wohnfläche: ca. 290 m<sup>2</sup>

Sollmiete: 5,50 €/m<sup>2</sup>

Jahresnettokaltmiete: 19.140 €

Kaufpreis: 199.999 €

Kaufpreisfaktor: ca. 10,40

Gerne unterstützen wir Sie bei der Vermietung des Objektes.

**Damit bietet die Immobilie insbesondere im aktuellen Marktumfeld eine attraktive Ausgangsbasis für langfristig orientierte Investoren.**

**Objektnummer: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof**

## **Ausstattung und Details**

ca. 290 m<sup>2</sup> Wohnfläche

drei Wohneinheiten

Fachwerkbauweise

hohe Decken im Erdgeschoss (ca. 3,50 m)

Raumhöhe Obergeschoss ca. 2,40 m

Viessmann Öl-Zentralheizung aus 2014

Fernsteuerung der Heizungsanlage

doppelt verglaste Kunststofffenster

teilweise doppelt verglaste Holzfenster

Garage

Carport

großer Keller

teilweise modernisierte Wohnungen

Obergeschoss teilweise fertigzustellen

großzügiger Garten mit altem Baumbestand

davon ca. 1.500 m<sup>2</sup> - Baureifes Land

restliche Grundstücksfläche als naturbelassene Grünfläche

**Objektnummer: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Röhrigshof der Marktgemeinde Philippsthal (Werra) in Nordhessen.

Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Arbeitsstandorte. Besonders die Nähe zur Kali- und Chemieindustrie sorgt seit Jahren für eine stabile Wohnraumnachfrage.

Im näheren Umfeld befinden sich:

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf

Ärzte und Apotheken

Kindergarten und Grundschule

Bushaltestellen

Berufsschule in Heimbildshausen

zahlreiche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten

Über die Bundesstraßen sowie die Autobahn A4 sind Bad Hersfeld, Eisenach und Fulda schnell erreichbar.

Die ruhige Ortsrandlage in Verbindung mit dem großen Grundstück bietet eine seltene Kombination aus Privatsphäre, Natur und guter Infrastruktur.

**Objektnummer: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof**

## Weitere Informationen

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**Hinweis:**

Eine Wohnnutzung wird vorausgesetzt.

Die Elektroinstallation ist bereits aufgeteilt und die Vorbereitung für eine Aufteilung auf vier separate Zähler wurde getroffen. Die Anlage verfügt über eine moderne Sicherungsanlage mit FI-Schutzschaltern. Eine Überprüfung der Elektroinstallation durch einen Fachbetrieb wird dennoch empfohlen.

Dach mittelfristig sanierungsbedürftig. Die Fassade sollte gestrichen und die Terrasse instandgesetzt werden. Darüber hinaus sind bei Modernisierungsmaßnahmen die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu beachten.

Je nach Umfang der Sanierung können Fördermöglichkeiten in Betracht kommen. Eine individuelle Prüfung durch einen Energieberater wird empfohlen.

**Objektnummer: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Robin Weiland**

---

**Marienstraße 6, 99817 Eisenach**

**Tel.: +49 3691 – 24 52 707**

**E-Mail: [eisenach@von-poll.com](mailto:eisenach@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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