

Wanfried

# Eine Hälfte des Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten

Objektnummer: 24037062



**KAUFPREIS: 110.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 148 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 294 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 24037062 - 37281 Wanfried**

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

Objektnummer: 24037062 - 37281 Wanfried

## Auf einen Blick

Objektnummer	24037062	Kaufpreis	110.000 EUR
Wohnfläche	ca. 148 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2014
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>
Baujahr	1951	Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24037062 - 37281 Wanfried

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Ofenheizung</b>	Energieinformationen	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Holz</b>	Endenergiebedarf	<b>166.00 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>10.12.2028</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>F</b>
		Baujahr laut Energieausweis	<b>2004</b>

Objektnummer: 24037062 - 37281 Wanfried

## Die Immobilie



Objektnummer: 24037062 - 37281 Wanfried

## Die Immobilie



Objektnummer: 24037062 - 37281 Wanfried

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24037062 - 37281 Wanfried**

## **Ein erster Eindruck**

Zum Verkauf steht eine Hälfte eines Mehrfamilienhauses in solider Massivbauweise mit sechs Wohneinheiten in ruhiger Lage auf einem ca. 589 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das sowohl für Kapitalanleger als auch für Investoren eine attraktive Gelegenheit bietet.

**!!! In diesem Fall handelt es sich um die linke Haushälfte. !!!**

Die drei Wohneinheiten sind nahezu identisch und bestehen jeweils aus zwei Zimmern mit ca. 13,5 m<sup>2</sup>, einer Küche mit ca. 17 m<sup>2</sup>, einem Flur mit ca. 3,5 m<sup>2</sup> und einem Bad mit Wanne und WC mit ca. 4,5 m<sup>2</sup>.

Die Raumaufteilung ist somit ideal für Singles, Paare oder kleine Haushalte.

Im Keller befindet sich für jede Wohneinheit ein Kellerraum und zusätzlich ein Gemeinschaftsraum, z.B. für Fahrräder.

Jede Wohnung ist mit einem Kaminofen ausgestattet.

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 baugleich und verfügen über ca. 52m<sup>2</sup> im Erd- und Obergeschoss. Im Dachgeschoss 44m<sup>2</sup>.

Mieteinnahmen, Nettokaltmiete 760,00 € monatlich, entspricht 9.120,00 € jährlich.

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.

**Objektnummer: 24037062 - 37281 Wanfried**

## **Ausstattung und Details**

**Das Objekt ist voll vermietet.**

**Jahresnettokaltmiete 9.120,00 €**

**Objektnummer: 24037062 - 37281 Wanfried**

## **Alles zum Standort**

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.

**Objektnummer: 24037062 - 37281 Wanfried**

## **Ansprechpartner**

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

**Kerstin Göbel**

---

**Marktplatz 30, 37269 Eschwege**

**Tel.: +49 5651 - 33 61 79 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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