

Wolfhagen

## Your attractive new investment: Residential and commercial building in a central location

*Property ID: 25099008*



**PURCHASE PRICE: 1.749.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 292 m<sup>2</sup> • ROOMS: 48 • LAND AREA: 1.048 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## At a glance

|                      |                                          |
|----------------------|------------------------------------------|
| Property ID          | 25099008                                 |
| Living Space         | ca. 292 m²                               |
| Roof Type            | Gabled roof                              |
| Rooms                | 48                                       |
| Bedrooms             | 6                                        |
| Bathrooms            | 12                                       |
| Year of construction | 1993                                     |
| Type of parking      | 3 x Car port, 12 x Outdoor parking space |

|                               |                                                                        |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 1.749.000 EUR                                                          |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2019                                                                   |
| Condition of property         | Well-maintained                                                        |
| Construction method           | Solid                                                                  |
| Usable Space                  | ca. 1.715 m²                                                           |
| Commercial space              | ca. 991 m²                                                             |
| Rentable space                | ca. 1283 m²                                                            |
| Equipment                     | Balcony                                                                |

Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## Energy Data

|                                |            |                                                      |                           |
|--------------------------------|------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Source                  | Gas        | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy certificate valid until | 17.01.2034 | Final Energy Demand                                  | 157.00 kWh/m²a            |
| Power Source                   | Gas        | Energy efficiency class                              | E                         |
|                                |            | Year of construction according to energy certificate | 1993                      |

Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## The property



Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## The property



Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## The property



Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## The property



Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## The property



Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## The property



Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## The property



Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## The property



Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## The property



Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## The property



Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## The property



Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## The property



Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## The property



Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## The property



Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## The property



Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## The property



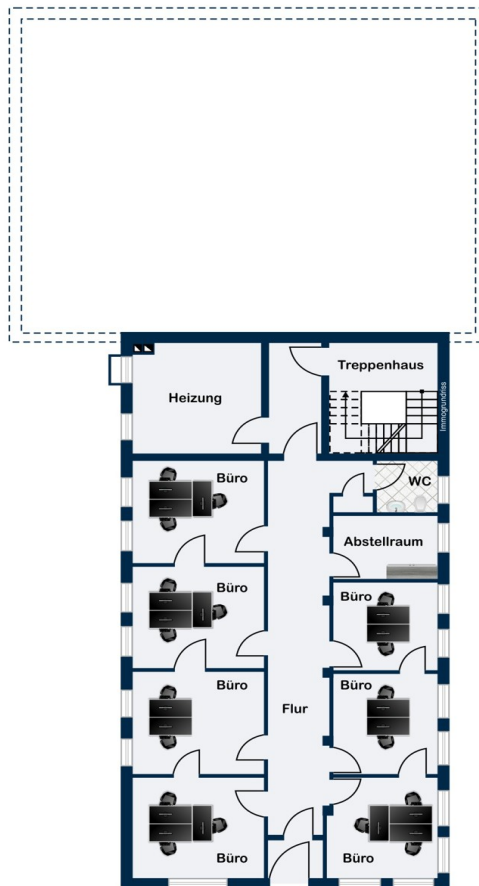
Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## The property



Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## Floor plans











This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## A first impression

For sale is a very well-maintained, modern residential and commercial building dating from 1993, which was last modernized in 2019. The property boasts a well-designed floor plan, excellent structural condition, and full long-term occupancy of all units – an ideal opportunity for investors seeking a solid, high-yield investment. The building offers a total living and usable area of approximately 1,715 m<sup>2</sup> on a generous plot of around 1,048 m<sup>2</sup>. The property comprises eight units: four residential and four commercial units, all of which are leased to reliable tenants – guaranteeing consistent rental income. Of particular note is the long-term lease of the commercial spaces, which are occupied by various entities, including government agencies – a strong argument for sustainable rental income and a stable return on investment. Three of the four commercial units are also barrier-free, further enhancing the property's appeal to a broad range of users. The current tenancies still offer demonstrable development potential, particularly with future new leases or index adjustments. The heating system was modernized in 2019 and meets current standards for energy-efficient building technology – an additional advantage regarding the property's future viability and value retention. The property currently generates a gross yield of approximately 5.76%, which is considered solid and sustainable in the current market environment. Even taking typical operating costs into account, an estimated net yield of approximately 5.38% remains an attractive return for investors. The well-designed layout comprises a total of 48 rooms, including six bedrooms and twelve bathrooms. The fixtures and fittings are functional and well-maintained – ideal for long-term use by both residential and commercial tenants. The high level of user comfort is particularly noteworthy: 15 parking spaces are available directly at the property, including two spaces under a carport, providing tenants with ample parking. The convenient location with excellent public transport connections and access to regional and national roads makes this property extremely attractive to commercial tenants. This property offers an outstanding investment opportunity with guaranteed rental income, a well-balanced tenant mix, and a balanced combination of residential and commercial space. The solid construction, central location, well-maintained features, and recent modernizations – combined with long-term leases in economically stable sectors – make this property a future-proof investment with stable appreciation and return potential. We would be pleased to arrange a viewing appointment for you – we would be happy to present this attractive investment property to you personally on site.

Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## Details of amenities

- 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 m<sup>2</sup>
- Gewerbefläche ca. 991 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 1.715 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca 1.048 m<sup>2</sup>
- 15 Stellplätze, davon zwei Stellplätze unter einem Carport
- Baujahr 1993
- gedämmt
- Heizung in 2019 modernisiert

Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## All about the location

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.

Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.1.2034.

Endenergiebedarf beträgt 157.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Max Mattis

---

Wilhelmshöher Allee 322, 34131 Kassel

Tel.: +49 561 - 76 64 47 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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