

Wolfhagen

## Su nueva y atractiva inversión: Edificio residencial y comercial en una ubicación central

*Número de propiedad: 25099008*



PRECIO DE COMPRA: **1.749.000 EUR** • SUPERFICIE HABITABLE: **ca. 292 m<sup>2</sup>** • HABITACIONES: **48** • SUPERFICIE DEL TERRENO: **1.048 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25099008 - 34466 Wolfhagen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## De un vistazo

Número de propiedad	25099008
Superficie habitable	ca. 292 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	48
Dormitorios	6
Baños	12
Año de construcción	1993
Tipo de aparcamiento	3 x Puerto de coches, 12 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	1.749.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2019
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 1.715 m²
Superficie comercial	ca. 991 m²
Superficie alquilable	ca. 1283 m²
Características	Balcón

Número de propiedad: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	17.01.2034	Demanda de energía final	157.00 kWh/m²a
Fuente de energía	Gas	Clase de eficiencia energética	E
		Año de construcción según el certificado energético	1993



Número de propiedad: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## La propiedad





Número de propiedad: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## La propiedad



Número de propiedad: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## La propiedad





Número de propiedad: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## La propiedad



Número de propiedad: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## La propiedad





Número de propiedad: 25099008 - 34466 Wolfhagen

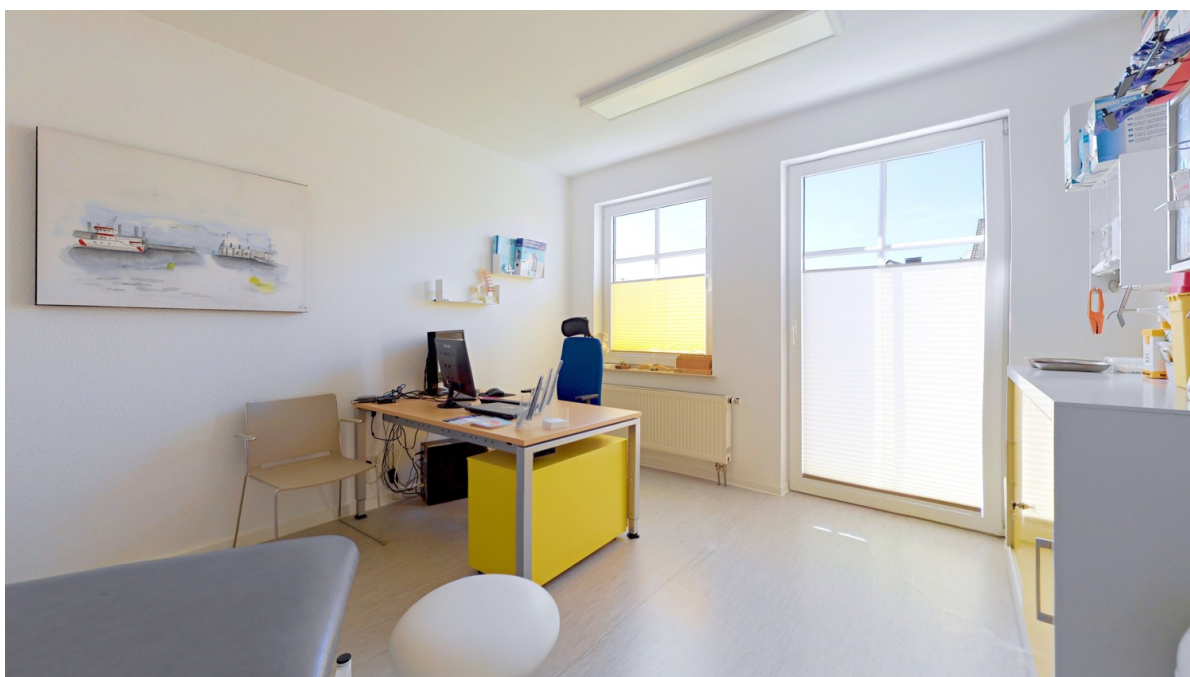
## La propiedad





Número de propiedad: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## La propiedad



Número de propiedad: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## La propiedad





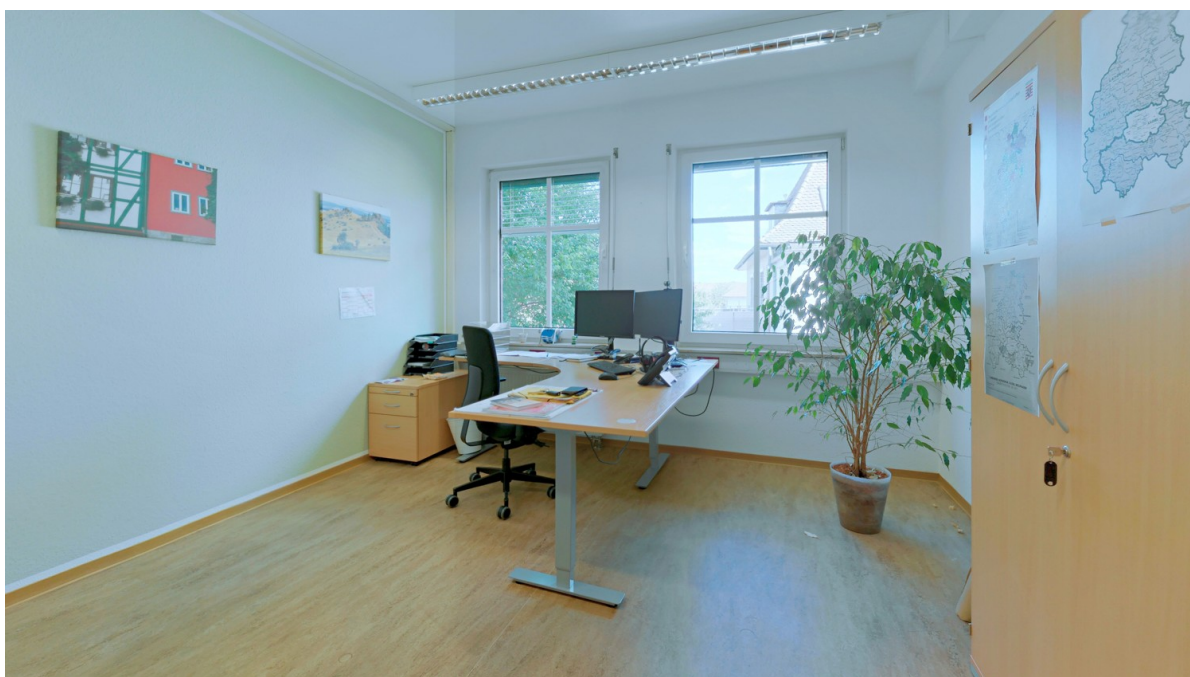
Número de propiedad: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## La propiedad



Número de propiedad: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## La propiedad





Número de propiedad: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## La propiedad



Número de propiedad: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## La propiedad





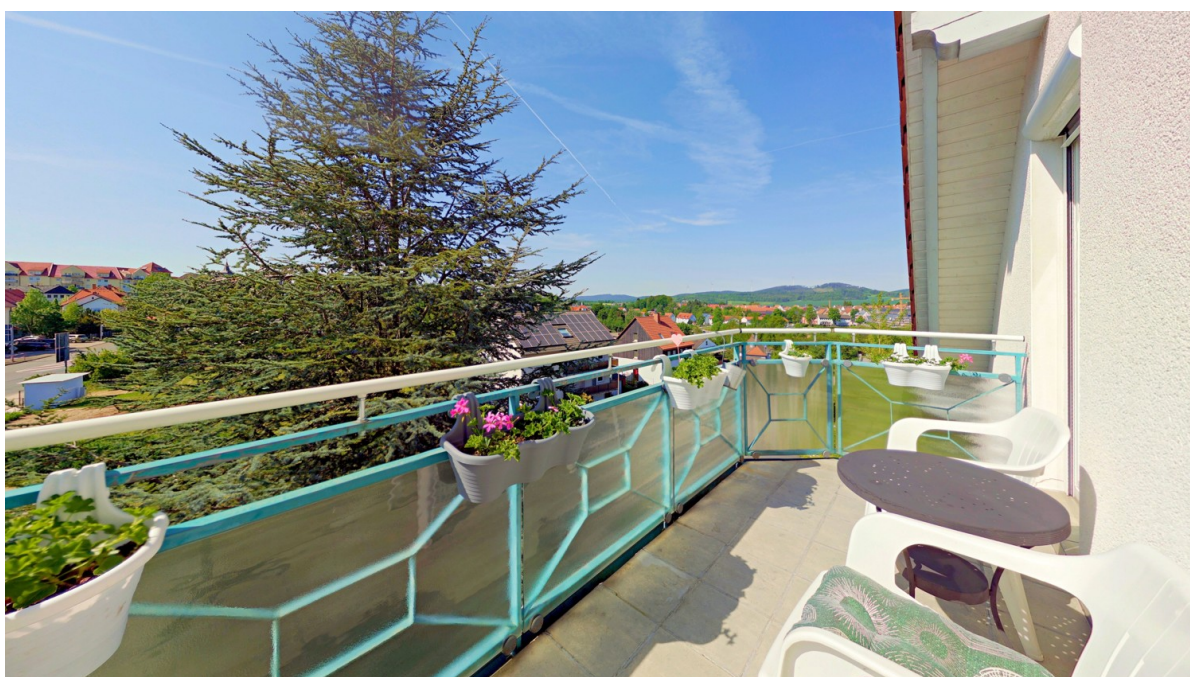
Número de propiedad: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## La propiedad



Número de propiedad: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## La propiedad





Número de propiedad: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## La propiedad



Número de propiedad: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## La propiedad





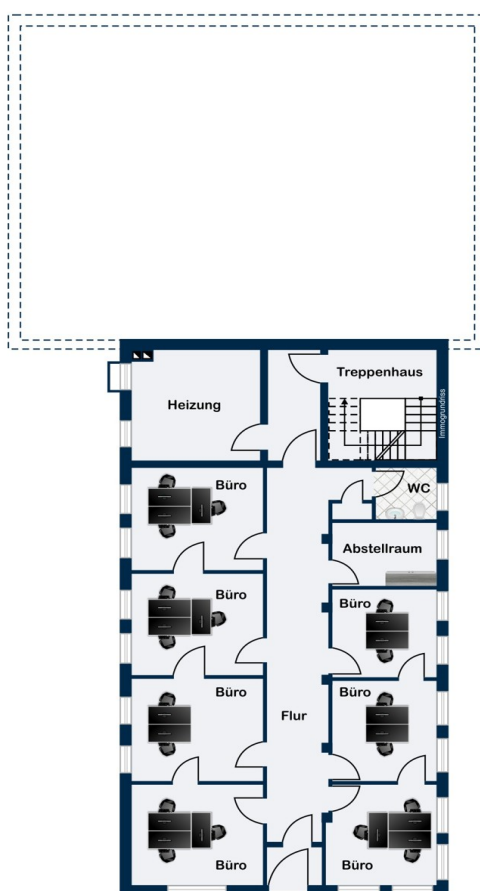
Número de propiedad: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## La propiedad

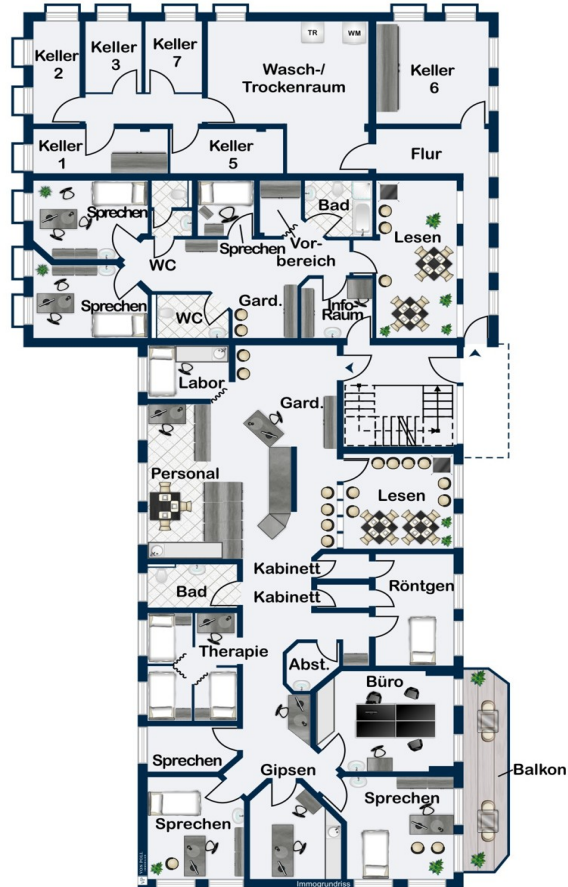


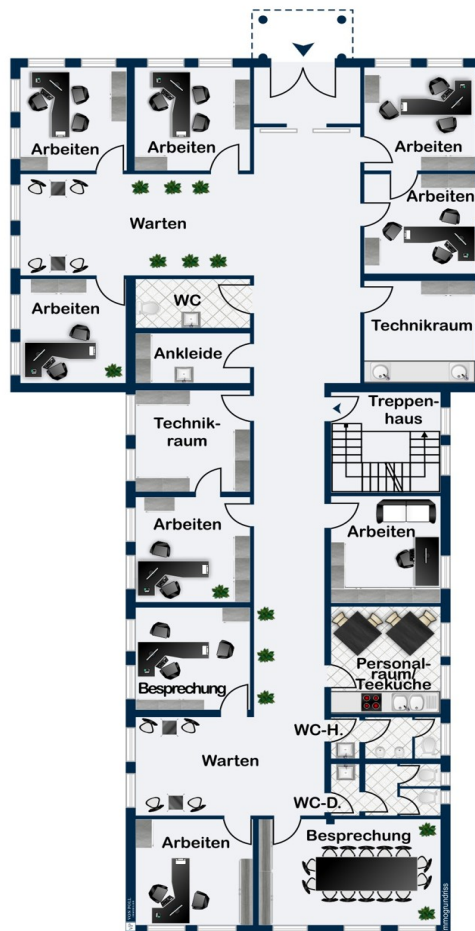
Número de propiedad: 25099008 - 34466 Wolfhagen

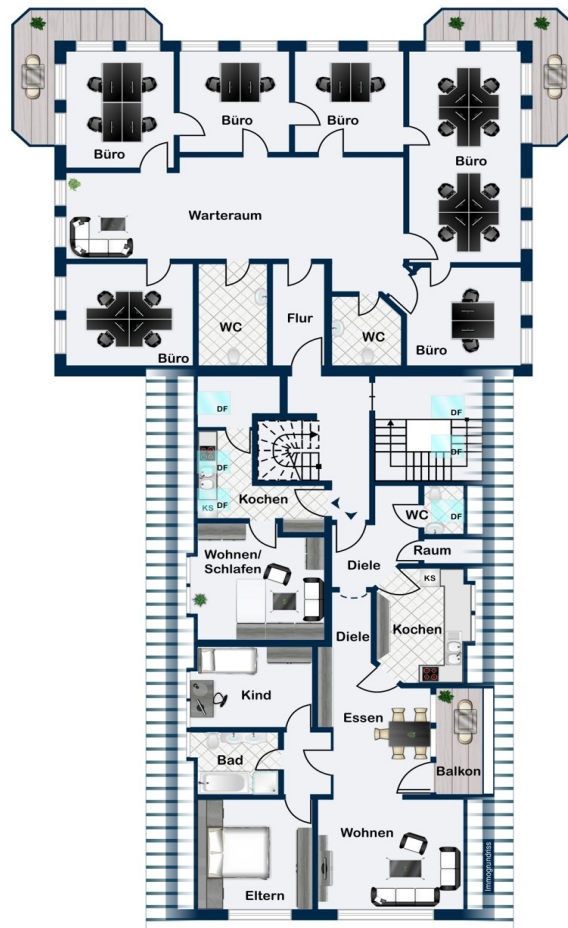
## Planos de planta

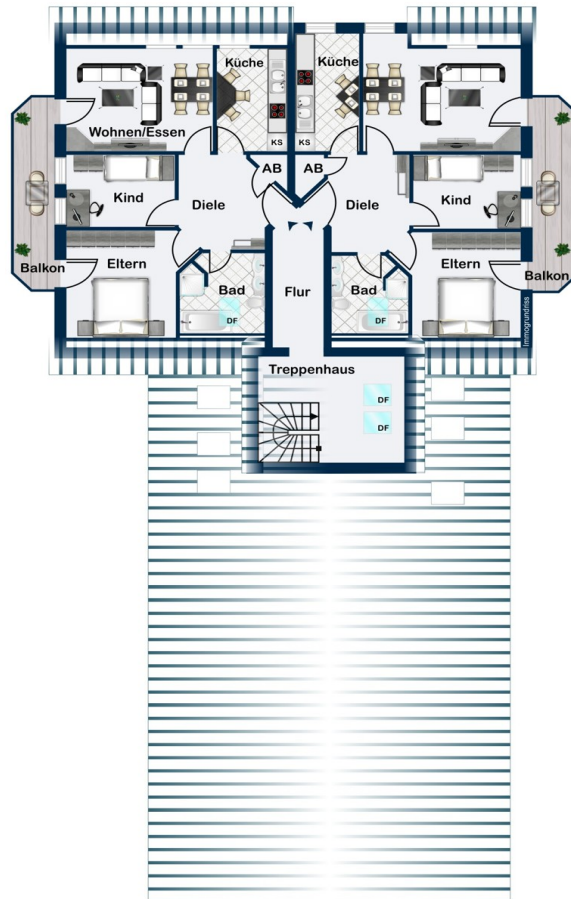












Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## Una primera impresión

Se vende un moderno edificio residencial y comercial, muy bien mantenido, que data de 1993 y fue modernizado por última vez en 2019. La propiedad cuenta con una distribución impecable, un excelente estado estructural y una ocupación completa a largo plazo de todas las unidades, una oportunidad ideal para inversores que buscan una inversión sólida y de alta rentabilidad. El edificio ofrece una superficie habitable y útil de aproximadamente 1715 m<sup>2</sup> en una amplia parcela de unos 1048 m<sup>2</sup>. La propiedad consta de ocho unidades: cuatro residenciales y cuatro comerciales, todas arrendadas a inquilinos fiables, lo que garantiza una renta constante. Cabe destacar el arrendamiento a largo plazo de los locales comerciales, ocupados por diversas entidades, incluyendo agencias gubernamentales, un sólido argumento para una renta sostenible y una rentabilidad estable. Tres de las cuatro unidades comerciales también están adaptadas para personas con discapacidad, lo que aumenta aún más el atractivo de la propiedad para una amplia gama de usuarios. Los arrendamientos actuales aún ofrecen un potencial de desarrollo demostrable, especialmente con futuros nuevos arrendamientos o ajustes del índice. El sistema de calefacción se modernizó en 2019 y cumple con las normas actuales de eficiencia energética en la construcción, lo que supone una ventaja adicional para la viabilidad futura de la propiedad y la retención de su valor. La propiedad genera actualmente una rentabilidad bruta de aproximadamente el 5,76%, lo que se considera sólido y sostenible en el entorno actual del mercado. Incluso considerando los costes operativos habituales, una rentabilidad neta estimada de aproximadamente el 5,38% sigue siendo una rentabilidad atractiva para los inversores. La distribución, bien diseñada, consta de un total de 48 estancias, incluyendo seis dormitorios y doce baños. El equipamiento es funcional y está en buen estado, ideal para el uso a largo plazo tanto por parte de inquilinos residenciales como comerciales. Cabe destacar especialmente el alto nivel de comodidad: 15 plazas de aparcamiento están disponibles directamente en la propiedad, incluyendo dos plazas bajo un garaje, lo que proporciona a los inquilinos un amplio espacio de aparcamiento. Su conveniente ubicación, con excelentes conexiones de transporte público y acceso a carreteras regionales y nacionales, la convierte en una propiedad muy atractiva para inquilinos comerciales. Esta propiedad ofrece una excelente oportunidad de inversión con ingresos garantizados por alquiler, una combinación equilibrada de inquilinos y una combinación equilibrada de espacio residencial y comercial. La sólida construcción, la ubicación céntrica, el buen estado de las instalaciones y las recientes modernizaciones, junto con contratos de arrendamiento a largo plazo en sectores económicamente estables, hacen de esta propiedad una inversión a largo plazo con un potencial de revalorización y rentabilidad estables. Con gusto le programaremos una visita; con gusto le presentaremos personalmente esta

atractiva propiedad de inversión en el lugar.



Número de propiedad: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## Otros datos

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.



Número de propiedad: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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