

Reinhardshagen / Veckerhagen

Wohn- & Geschäftshaus mit attraktiver Bruttorendite von 7,5%. 3 Wohnungen, Gewerbe & 12 Stellplätze

Número de propiedad: 26099016



PRECIO DE COMPRA: 339.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.142 m²

Número de propiedad: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

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

Número de propiedad: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

De un vistazo

Número de propiedad	26099016
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Año de construcción	1992
Tipo de aparcamiento	12 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	339.000 EUR
Comercio	Comercio para venta al por menor
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido

Número de propiedad: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	03.05.2033	Consumo de energía final	89.70 kWh/m²a
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1992

Número de propiedad: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

La propiedad



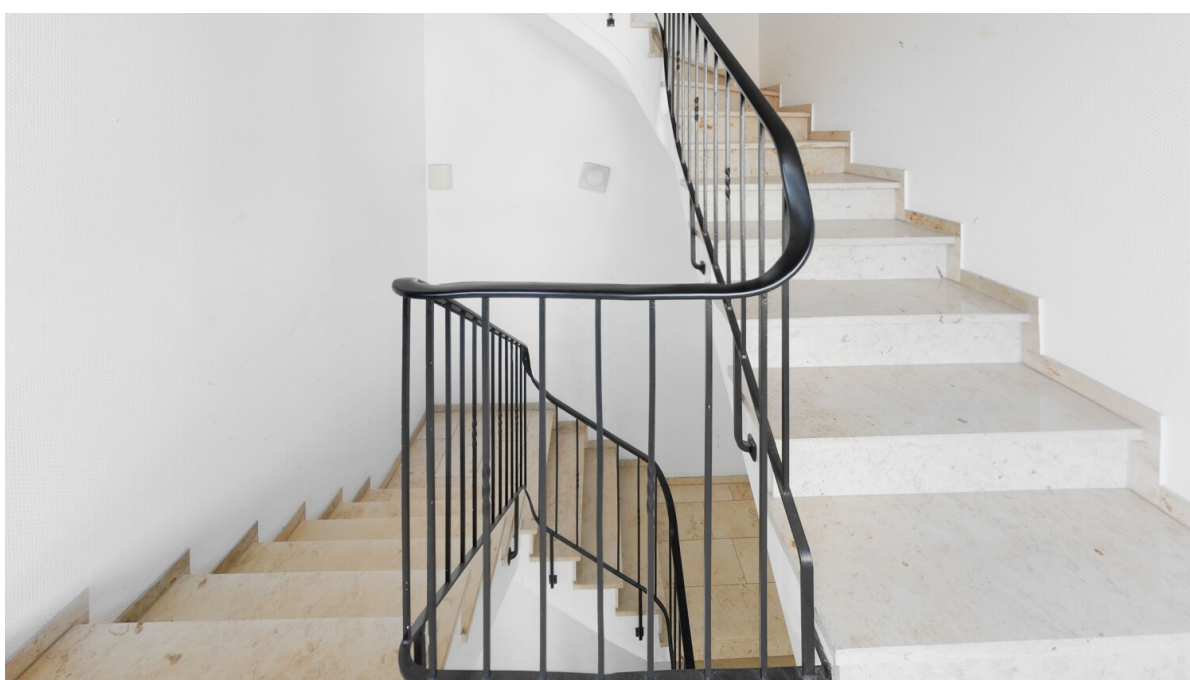
Número de propiedad: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

La propiedad



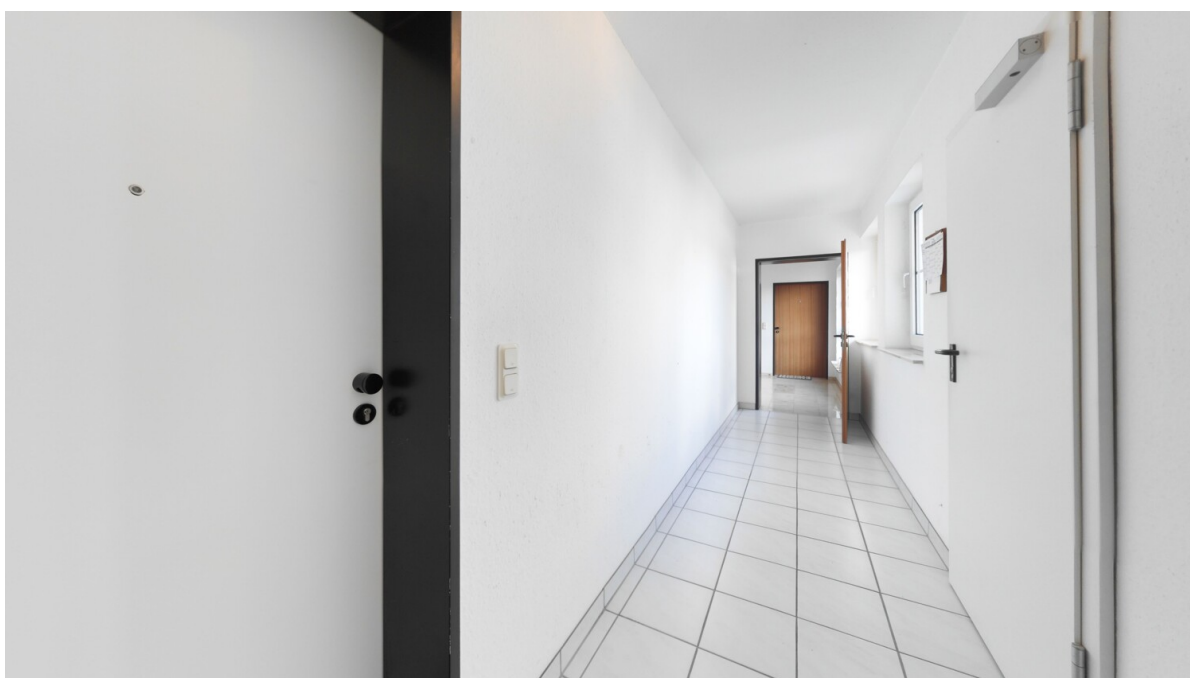
Número de propiedad: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

La propiedad



Número de propiedad: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

La propiedad



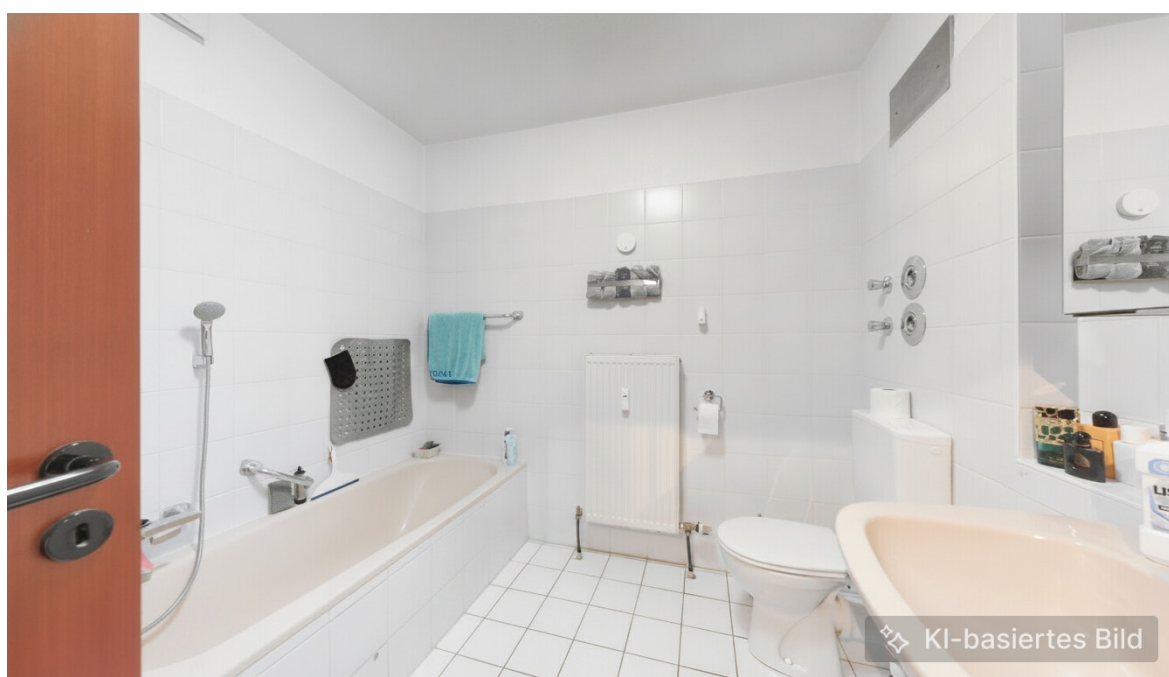
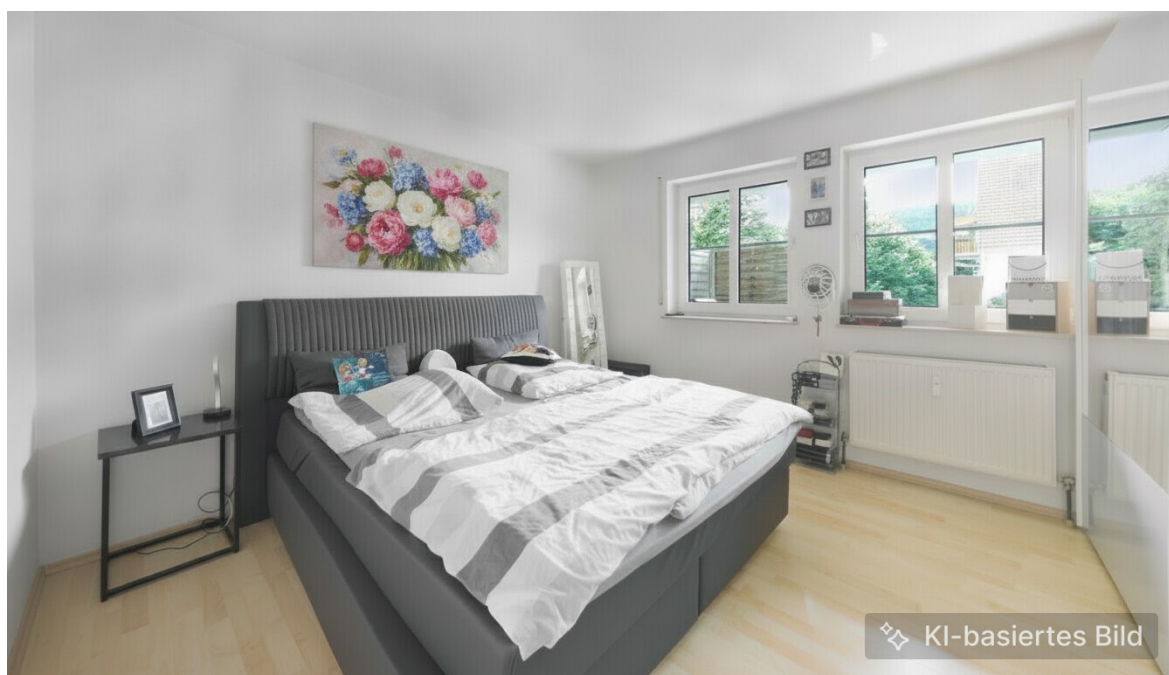
Número de propiedad: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

La propiedad



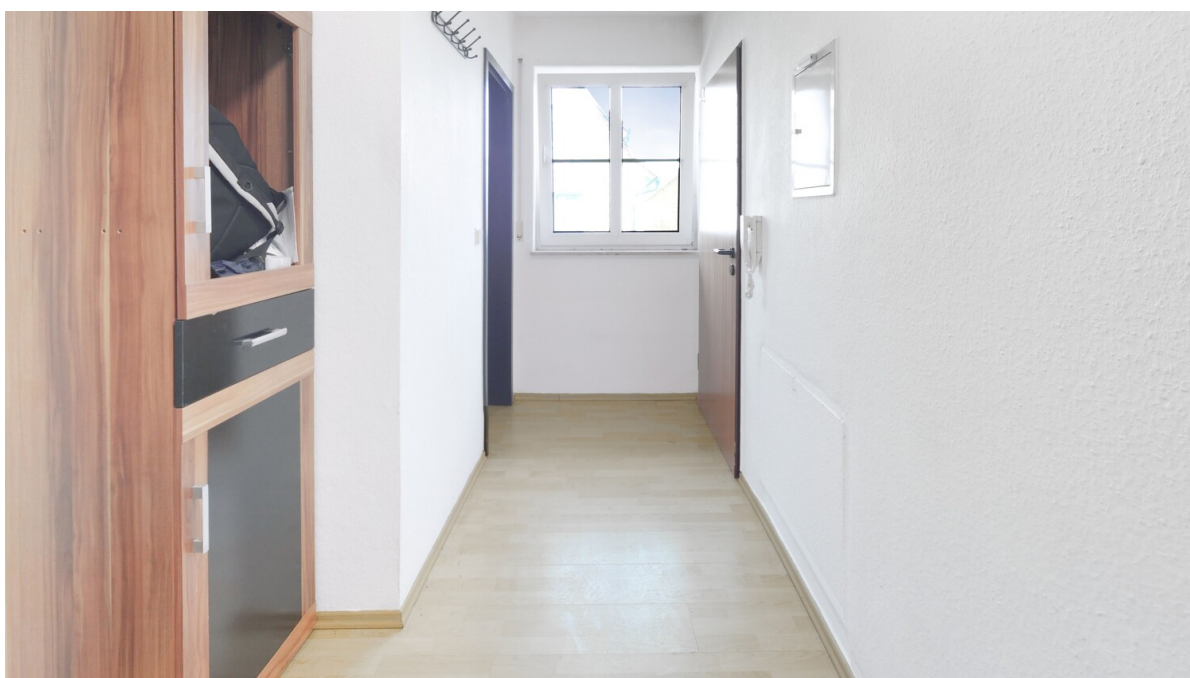
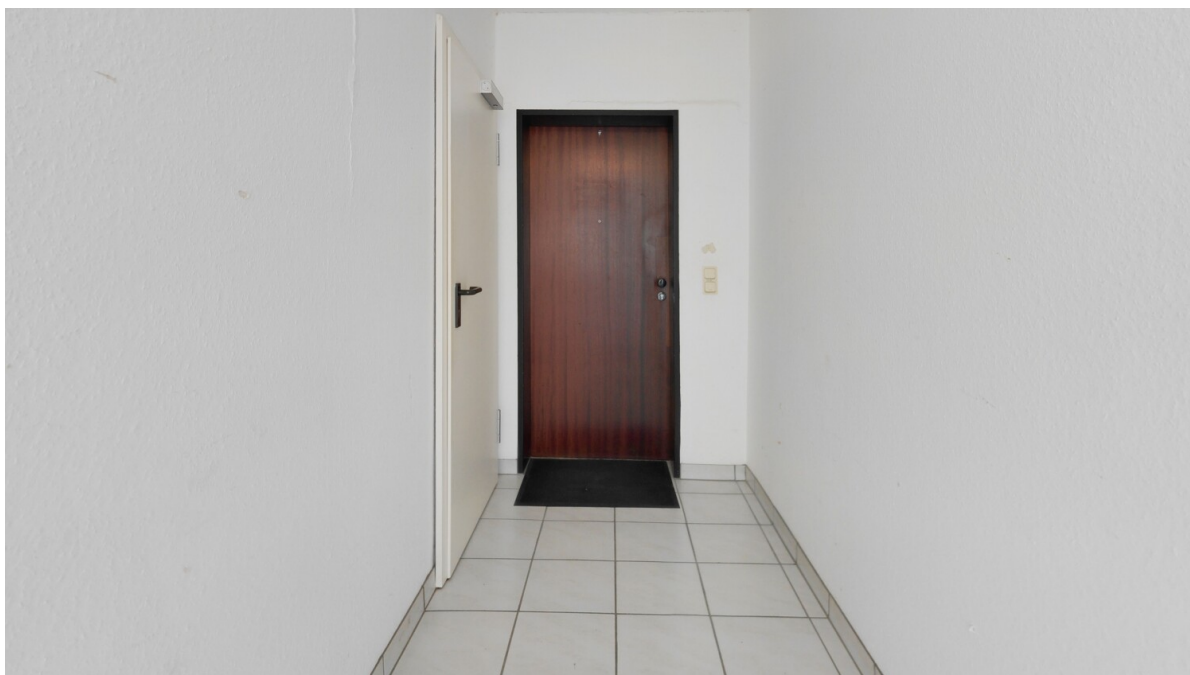
Número de propiedad: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

La propiedad



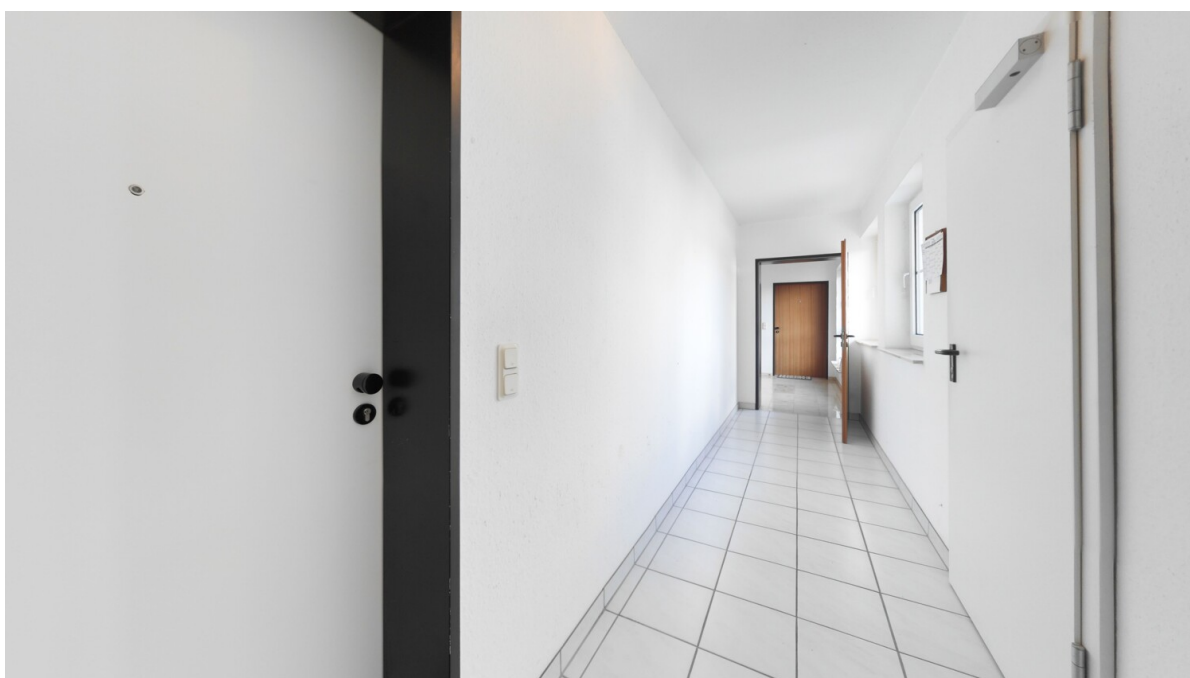
Número de propiedad: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

La propiedad



Número de propiedad: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

La propiedad



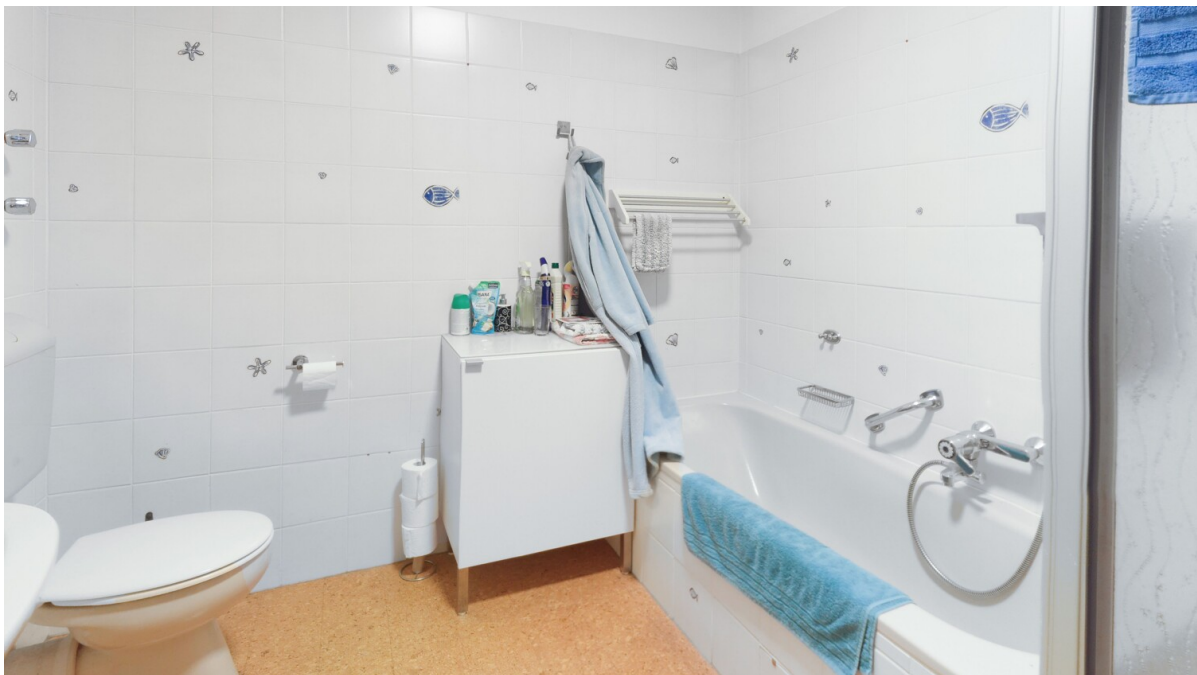
Número de propiedad: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

La propiedad



Número de propiedad: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

La propiedad



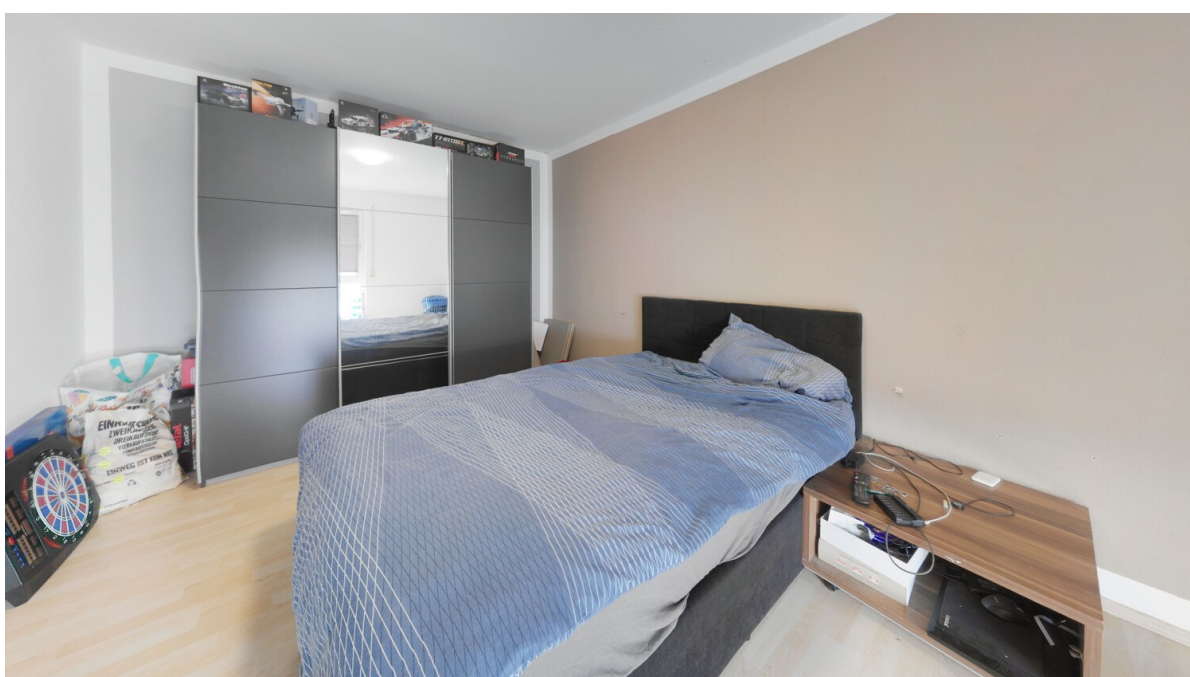
Número de propiedad: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

La propiedad



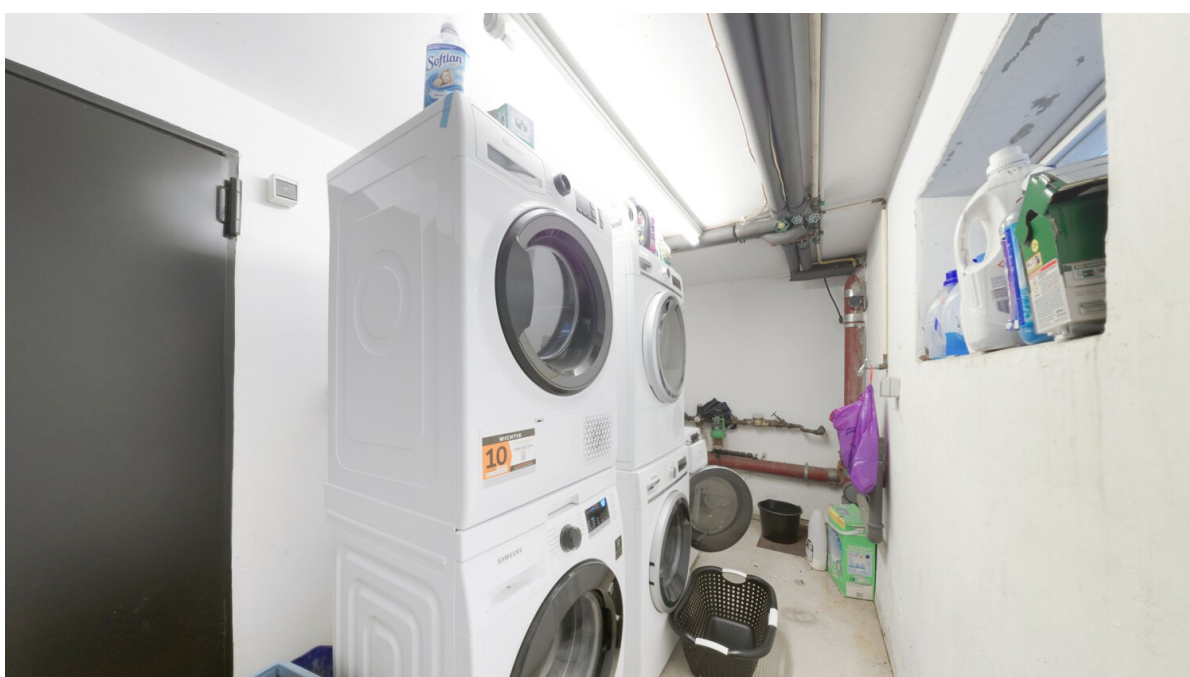
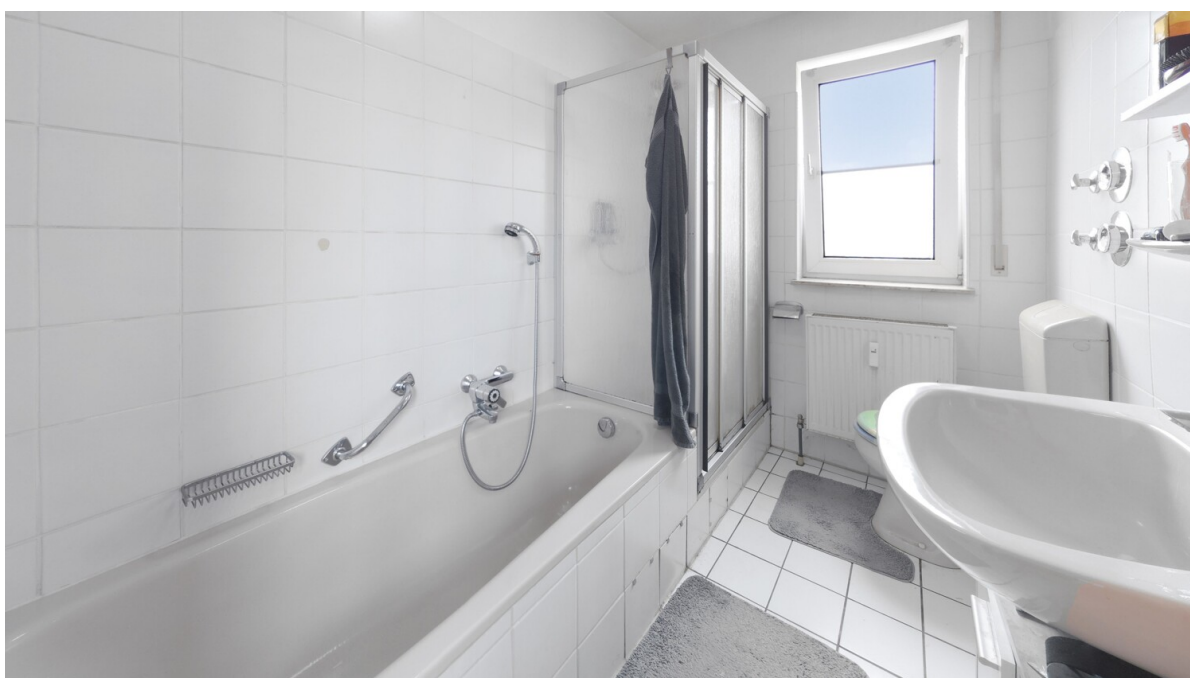
Número de propiedad: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

La propiedad



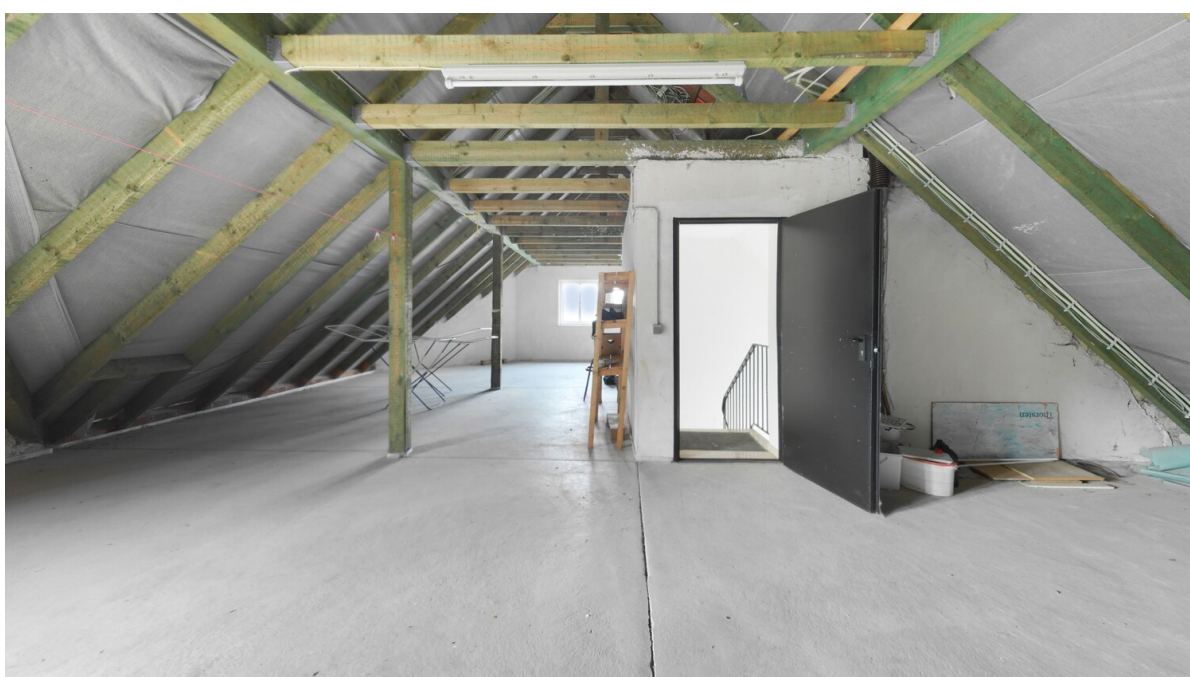
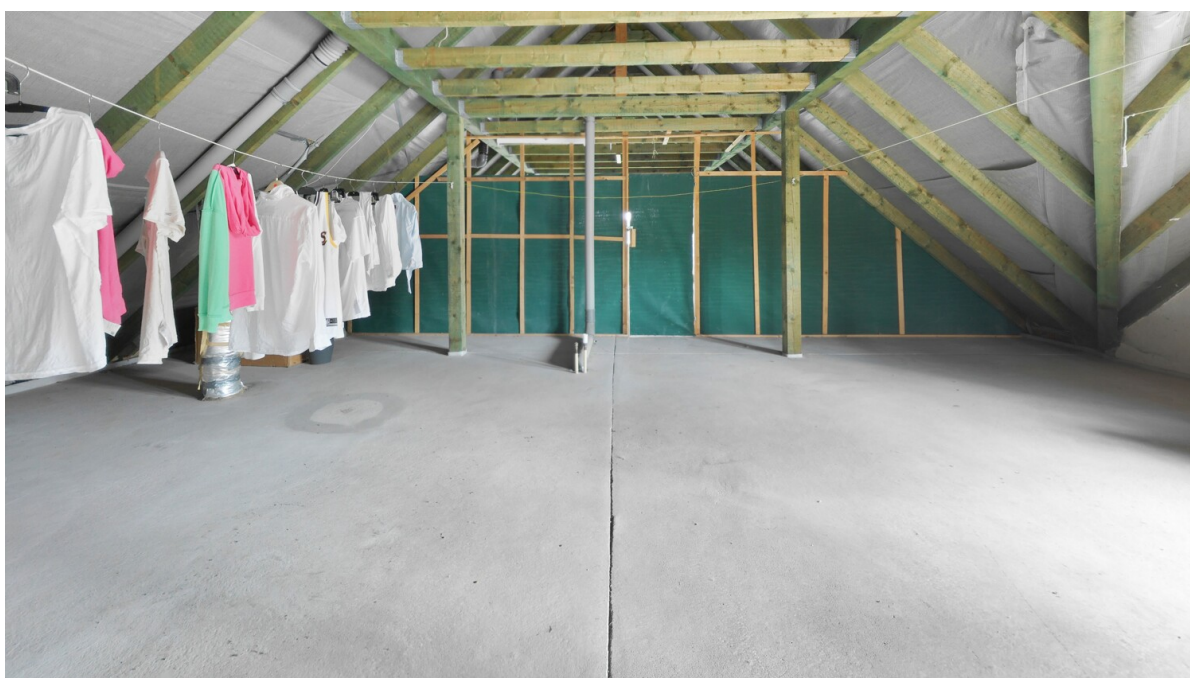
Número de propiedad: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

La propiedad



Número de propiedad: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

La propiedad



Número de propiedad: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

La propiedad



Número de propiedad: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

La propiedad



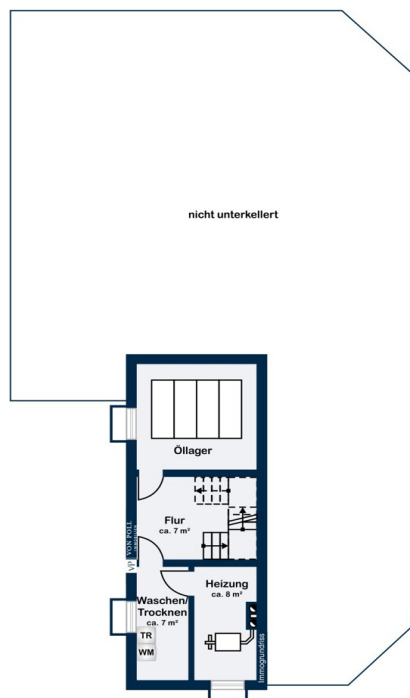
Número de propiedad: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

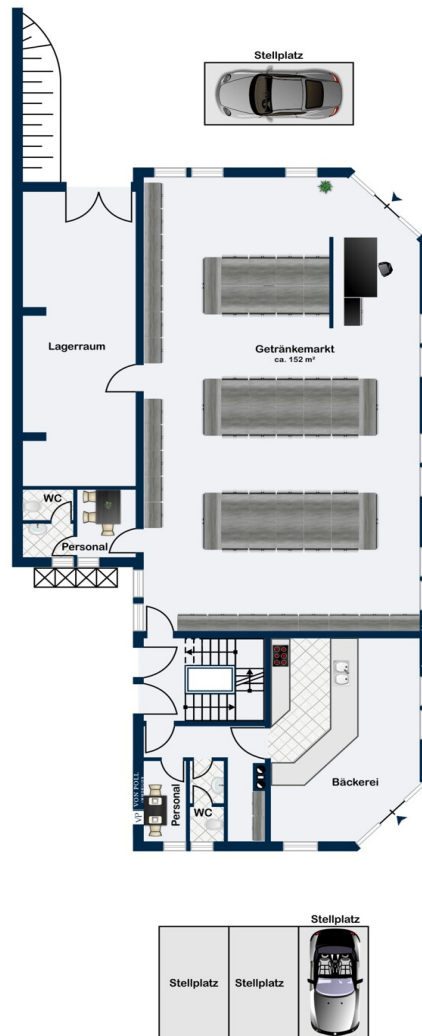
La propiedad

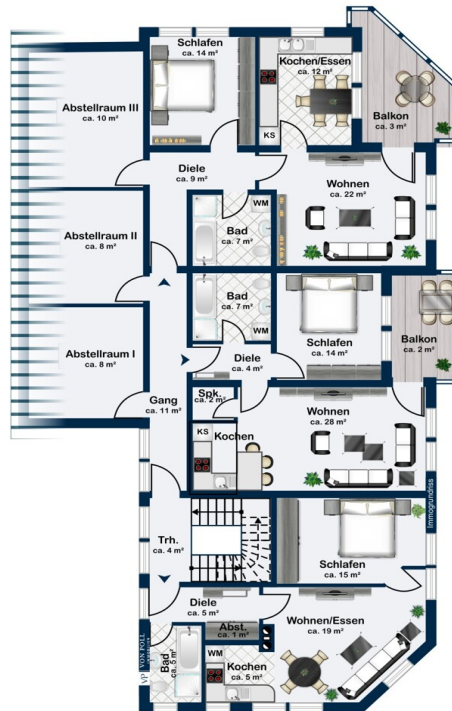


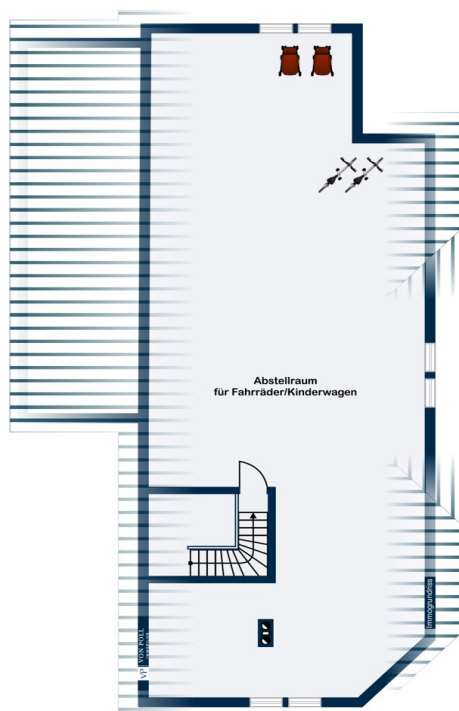
Número de propiedad: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

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: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares Wohn- und Geschäftshaus mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 214 m² auf einem großzügigen Grundstück von rund 1.142 m². Das im Jahr 1992 errichtete Gebäude bietet eine solide Bausubstanz sowie vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Modernisierung und Weiterentwicklung.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, dem Baujahr entsprechenden Zustand und bietet neuen Eigentümern die Chance, durch gezielte Renovierungsmaßnahmen ihre eigenen Vorstellungen zu verwirklichen und zusätzliches Wertsteigerungspotenzial zu erschließen. Bereits im Jahr 2022 wurde die zentrale Ölheizungsanlage umfassend modernisiert und erneuert, sodass in diesem Bereich bereits eine wichtige Investition erfolgt ist.

Das Wohn- und Geschäftshaus vereint Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Es beherbergt neben den privaten Wohnräumen einen Getränkemarkt sowie ein eigenes Büro, wodurch sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ergeben. Der Zugang zum Büro ist direkt über einen separaten Eingang möglich und bietet eine gute Sichtbarkeit zur Vorderseite des Gebäudes. Für Gewerbetreibende steht somit ein attraktiver Arbeitsbereich zur Verfügung.

Die Immobilie bietet neben einem Büro und Geschäftsräume auch drei Wohnungen mit insgesamt sechs Zimmern, darunter drei separate Schlafzimmer und drei Badezimmer. Die Ausstattung entspricht einem soliden Standard und verbindet Funktionalität mit einem angenehmen Wohnambiente. Die Immobilie umfasst drei Wohnzimmer, die durch ihre Helligkeit und den direkten Zugang zu den Balkonen überzeugen. Die großzügigen Fensterfronten im Wohnzimmer sorgen für eine freundliche Lichtstimmung und schaffen ein einladendes Wohngefühl. Die Wohnräume sind mit hellen Bodenbelägen versehen und bieten ausreichend Platz für eine individuelle Gestaltung.

Die Küchen sind funktional eingerichtet und verfügen über moderne Elektrogeräte sowie viel Arbeitsfläche. Die ansprechende Kombination aus dunklen und hellen Fronten fügt sich harmonisch ins Gesamtbild des Wohnbereichs ein. Die Immobilie bietet drei Badezimmer: zwei großzügige Dusch- und Wannenbäder, eines davon mit Tageslicht, sowie ein zusätzliches Duschbad.

Alle Fenster sind moderne Kunststoff-Isolierfenster, welche für eine gute Wärmedämmung sorgen. Die Fußböden sind mit Laminat und Fliesen ausgestattet. Zwei Balkone ermöglichen entspannte Stunden im Freien und bieten eine angenehme Sitzgelegenheit sowie Sichtschutz für die Bewohner. Insbesondere der Balkon im Obergeschoss ermöglicht einen Blick ins Grüne und bietet Raum für einen kleinen Essbereich oder eine gemütliche Lounge-Ecke.

Der Hauswirtschaftsraum hält ausreichend Platz für Waschmaschine, Trockner und weitere Haushaltsgeräte bereit. Im Dachgeschoss stehen Nutzflächen zur Verfügung, die als großzügiger Stauraum genutzt oder – vorbehaltlich der baurechtlichen Genehmigung – zu einer weiteren Wohneinheit ausgebaut werden können.

Das Haus verfügt insgesamt über zwölf Stellplätze, die sowohl für Bewohner als auch für Kunden des Gewerbebereichs nutzbar sind.

Auch aus Investorensicht überzeugt die Immobilie: Durch die Kombination aus Wohn- und Gewerbeflächen sowie den vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten bietet das Objekt ein attraktives Ertragspotenzial. Bei entsprechender Vermietung und marktgerechter Bewirtschaftung lässt sich eine Bruttorendite von bis zu 7,5 % erzielen und macht die Immobilie damit auch für Kapitalanleger zu einer interessanten Investitionsmöglichkeit.

Durch die Kombination aus Wohnkomfort, gewerblicher Nutzung und ausreichenden Parkmöglichkeiten eignet sich diese Immobilie hervorragend für Familien mit eigenem Geschäft, Eigennutzer mit zusätzlichem Vermietungspotenzial oder Kapitalanleger.

Número de propiedad: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Detalles de los servicios

- Wohn und Geschäftshaus
- 1 Büro mit eigenem Eingang, Empfangsbereich sowie Hauptraum und Gäste WC
- 3 Wohnungen mit jeweils:
 - 1 Schlafzimmer
 - 1 Wohnzimmer
 - 2 Dusch und Wannenbäder 1 davon mit Tageslicht
 - 1 Duschbad
 - Balkon
 - Abstellraum in jeder Wohnung
 - Hauswirtschaftsraum
 - Keller
 - Getränkemarkt
 - 12 Stellplätze
 - Ölheizung
 - Kunststofffenster Isoverglast
 - Laminat
 - Fliesen
 - Dachboden

Número de propiedad: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Todo sobre la ubicación

Reinhardshagen im Landkreis Kassel überzeugt durch seine ruhige Wohnlage und die Nähe zu den Wirtschaftsstandorten Kassel und Göttingen. Die attraktive Lage sorgt für eine stabile Nachfrage und bietet gute Voraussetzungen für eine langfristig wertbeständige Immobilieninvestition.

Die Gemeinde verfügt über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichem Nahverkehr sowie einer zuverlässigen medizinischen Versorgung. Kindergärten, Schulen, Sport- und Freizeitangebote sowie gastronomische Einrichtungen runden das familienfreundliche Umfeld ab.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Erreichbarkeit und einer soliden Infrastruktur macht Reinhardshagen zu einem attraktiven Wohn- und Investitionsstandort mit nachhaltigem Entwicklungspotenzial.

Número de propiedad: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com