

Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

## Wohngebäude mit drei Wohneinheiten – ideal für Kapitalanleger oder Eigennutzer

*Número de propiedad: 26483011*



PRECIO DE COMPRA: 199.999 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 290 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 8.000 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof**

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

## De un vistazo

|                      |                                                                      |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 26483011                                                             |
| Superficie habitable | ca. 290 m²                                                           |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                                                    |
| Habitaciones         | 8                                                                    |
| Baños                | 3                                                                    |
| Año de construcción  | 1951                                                                 |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Puerto de coches, 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 199.999 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa plurifamiliar                                                        |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2014                                                                      |
| Estado de la propiedad         | para reformar                                                             |
| Método de construcción         | Estructura de madera                                                      |
| Características                | WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada              |

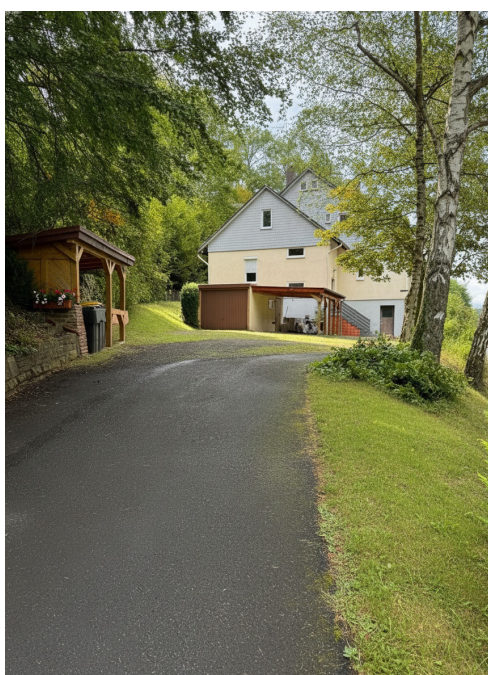
Número de propiedad: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

## Datos energéticos

|                                     |            |                                                     |                        |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Aceite     | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Certificado energético válido hasta | 23.04.2035 | Consumo de energía final                            | 174.00 kWh/m²a         |
| Fuente de energía                   | Aceite     | Clase de eficiencia energética                      | F                      |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 1951                   |

Número de propiedad: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

## La propiedad



Número de propiedad: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

## La propiedad



**Número de propiedad: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof**

## La propiedad



Número de propiedad: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

## La propiedad



Número de propiedad: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

## La propiedad



Número de propiedad: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

## La propiedad



Número de propiedad: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

## La propiedad



Número de propiedad: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

## La propiedad



Número de propiedad: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

## La propiedad



Número de propiedad: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

## La propiedad



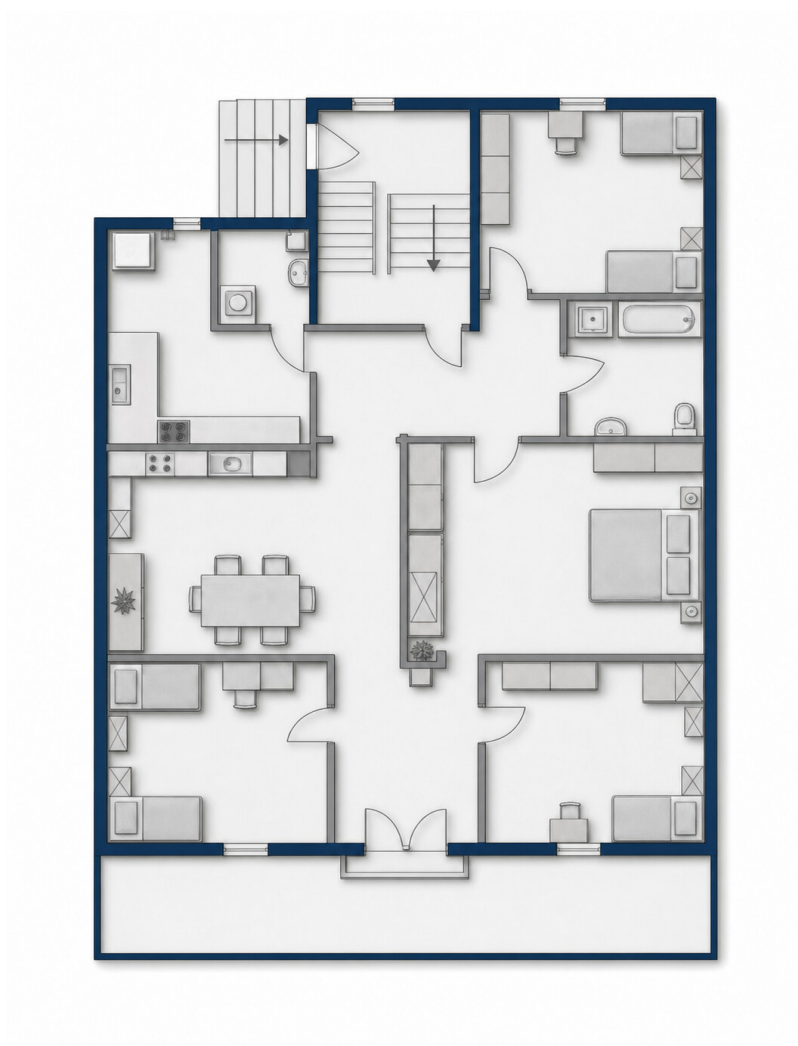
Número de propiedad: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

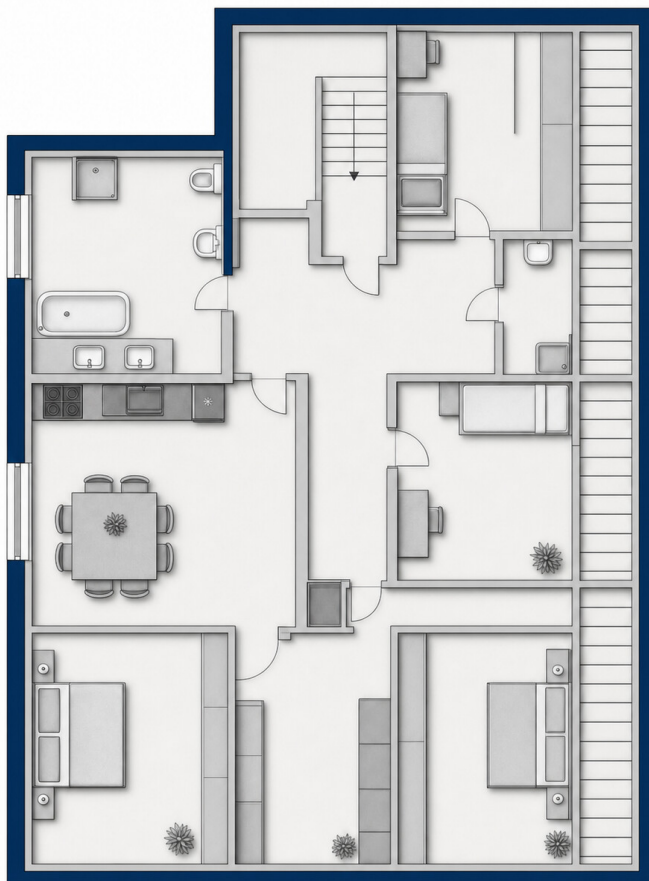
## La propiedad



Número de propiedad: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

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

## Una primera impresión

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.**

**Número de propiedad: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof**

## **Detalles de los servicios**

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 naturreich belassene Grünfläche

**Número de propiedad: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof**

## Contacto con el socio

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Robin Weiland**

---

**Marienstraße 6, 99817 Eisenach**

**Tel.: +49 3691 – 24 52 707**

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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