

Wolfhagen

# Votre nouvel investissement attractif : Immeuble résidentiel et commercial en plein centre-ville

**CODE DU BIEN: 25099008**



**PRIX D'ACHAT: 1.749.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 292 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 48 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.048 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25099008</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>1.749.000 EUR</b>
Surface habitable	ca. 292 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Type de toiture	à deux versants	Modernisation / Rénovation	2019
Pièces	48	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	6	Technique de construction	massif
Salles de bains	12	Surface de plancher	ca. 1.715 m <sup>2</sup>
Année de construction	1993	Espace commercial	ca. 991 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	3 x Abri de voitures, 12 x surface libre	Espace locatif	ca. 1.283 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	17.01.2034	Consommation d'énergie	157.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## La propriété



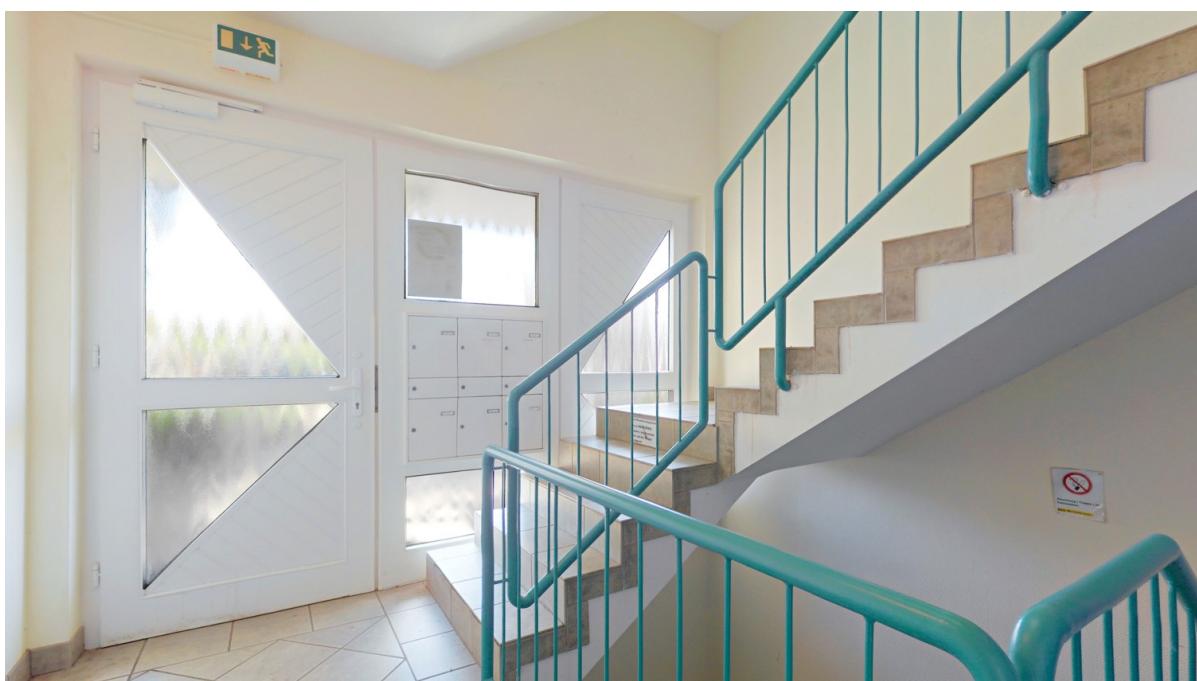
CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## La propriété



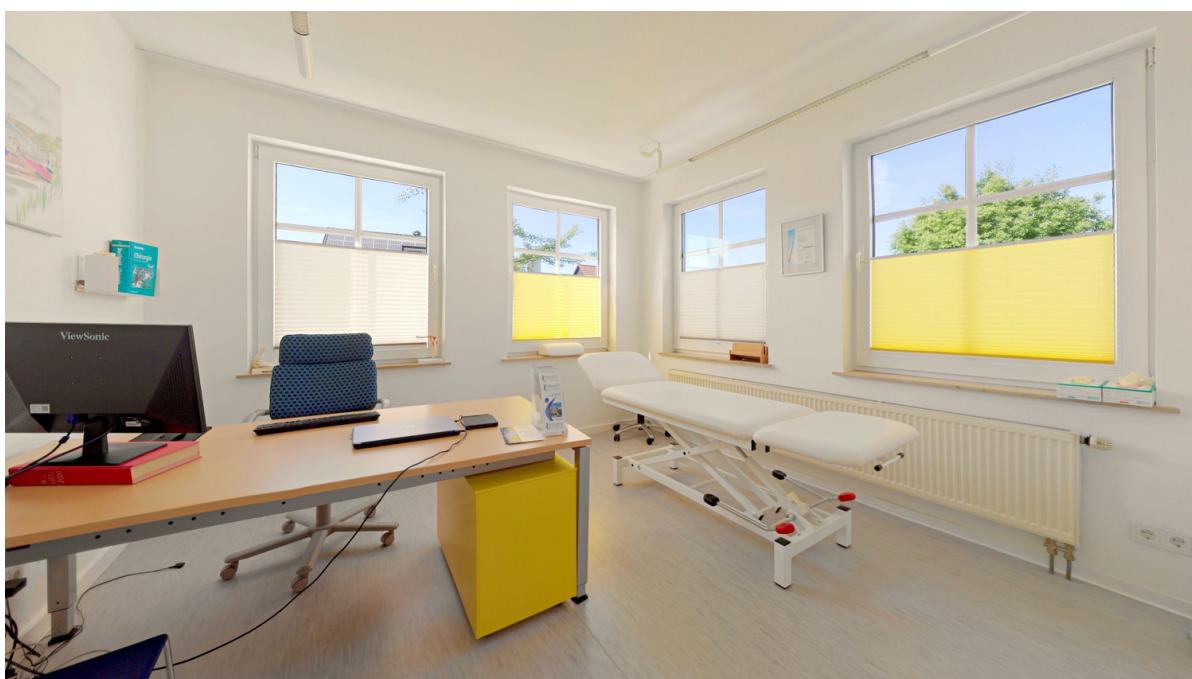
CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## La propriété



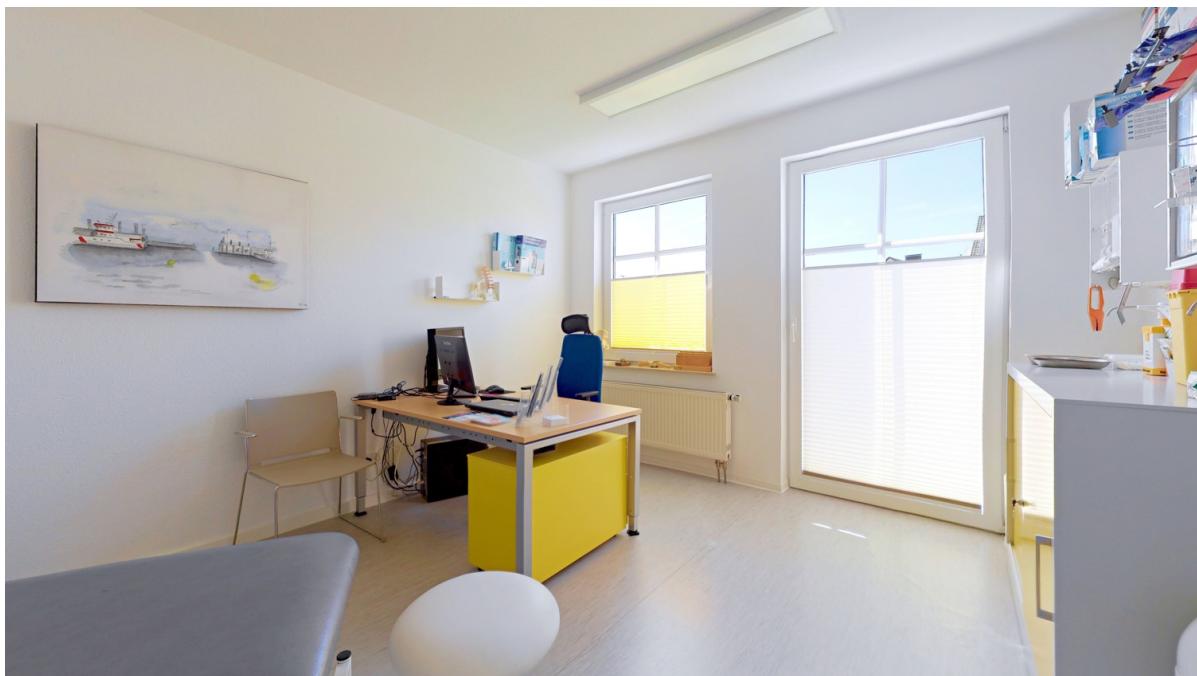
CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## La propriété



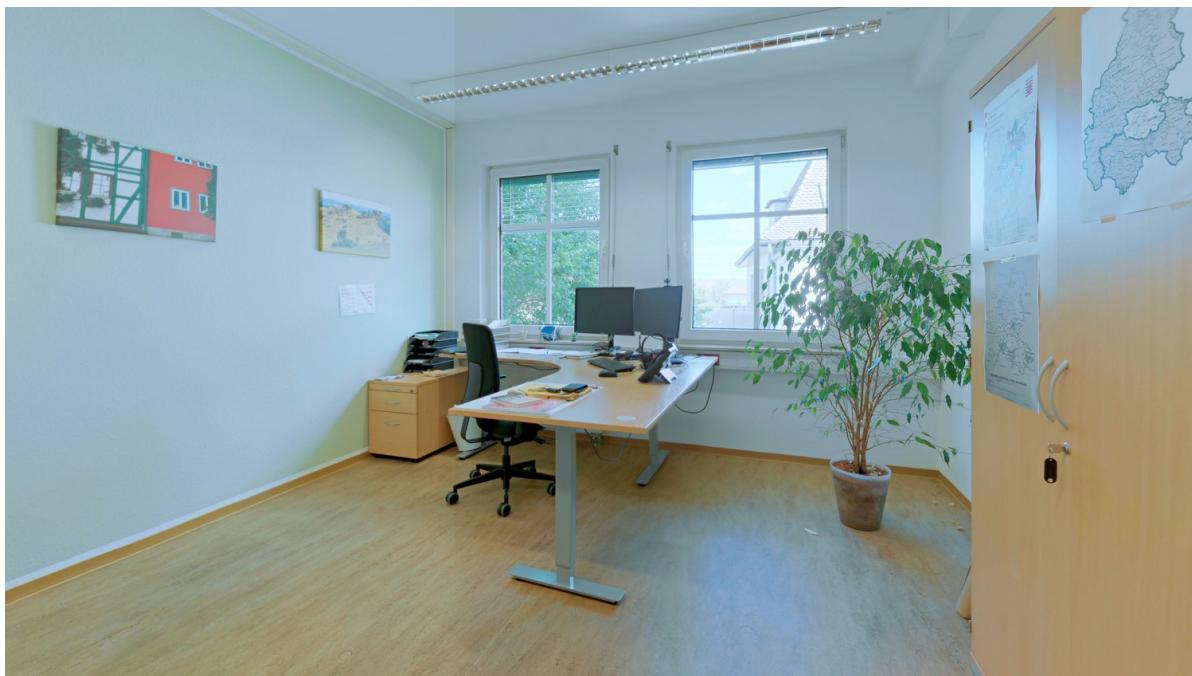
CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## La propriété



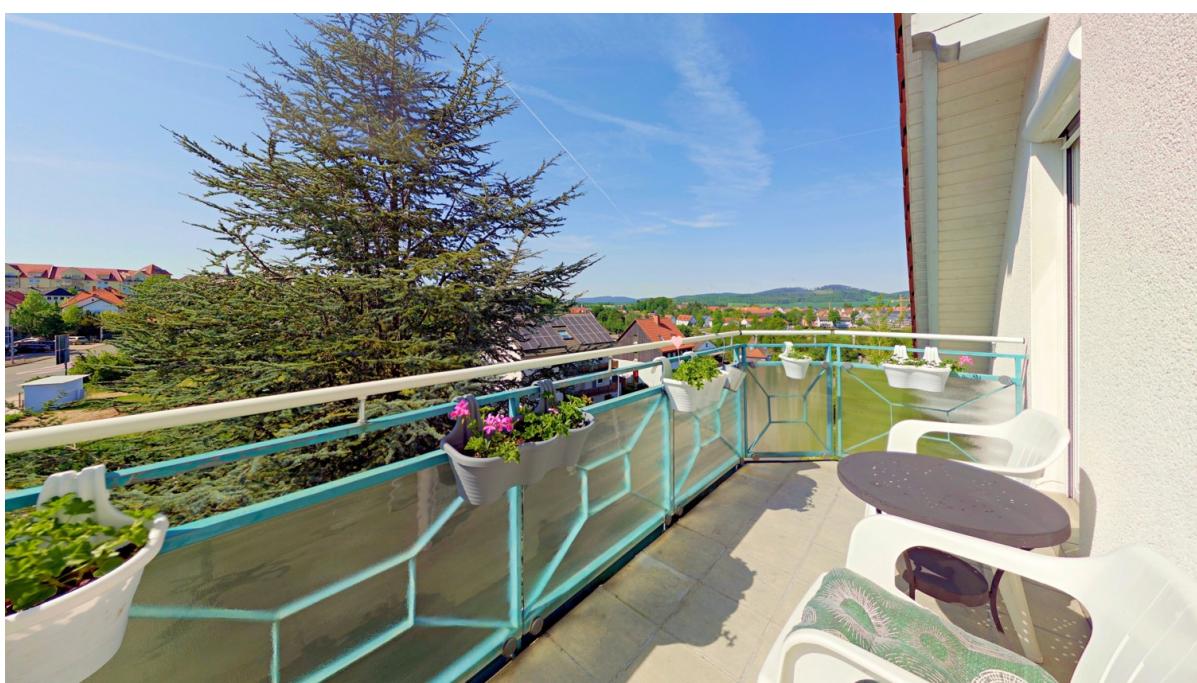
CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## La propriété



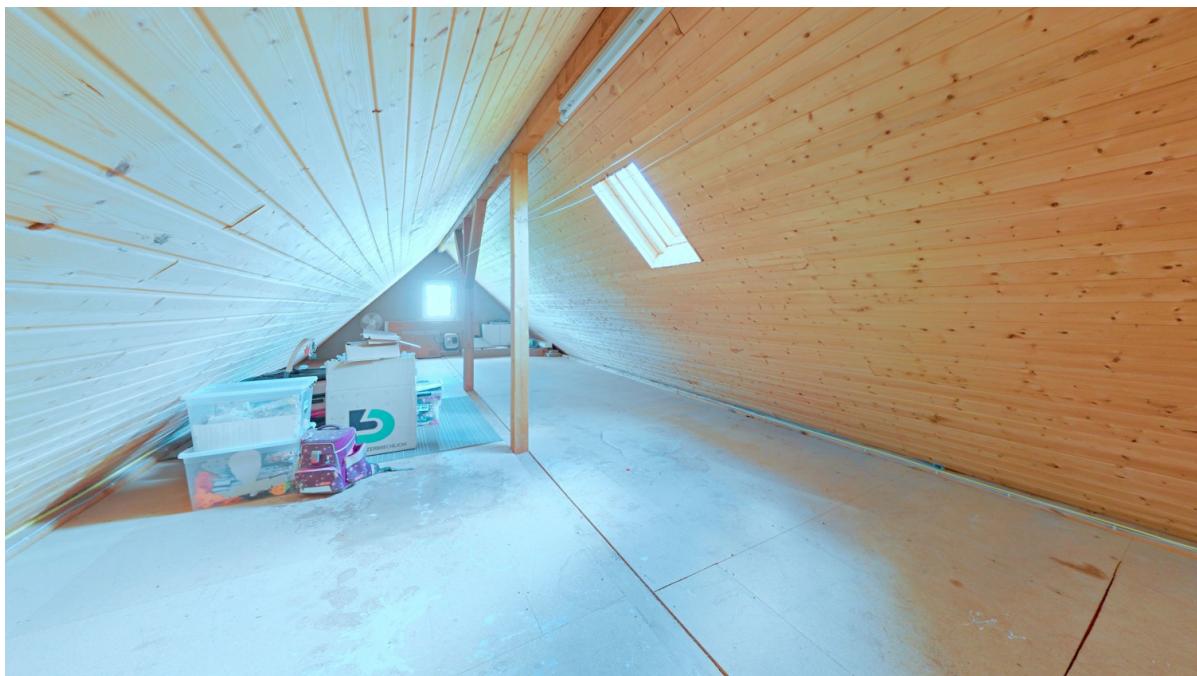
CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## La propriété



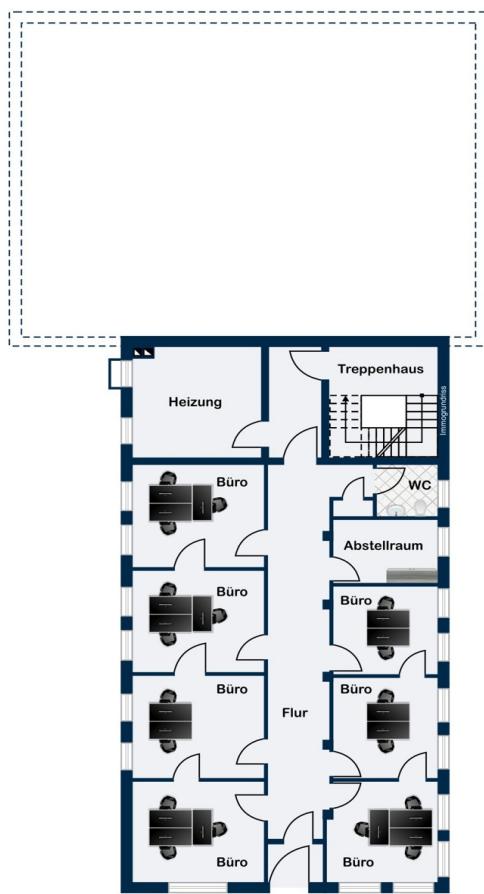
CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen

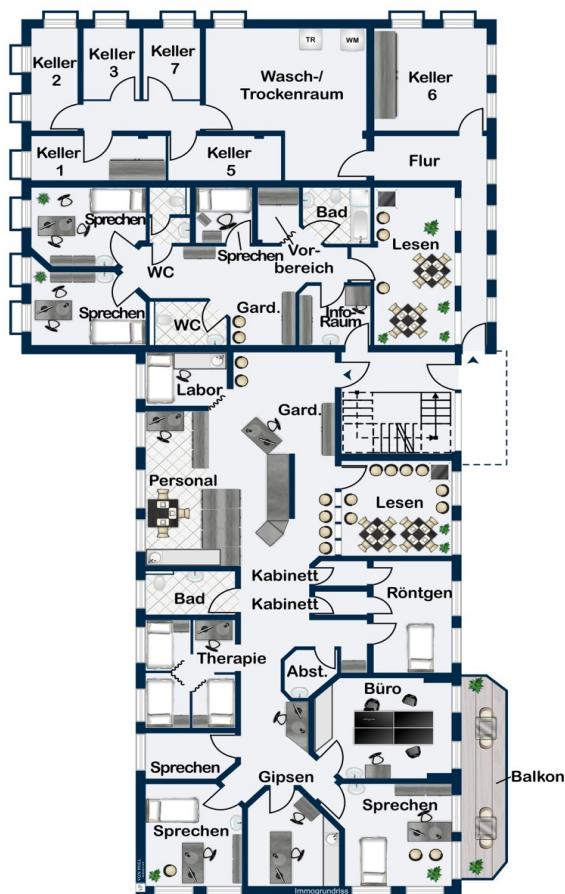
## La propriété

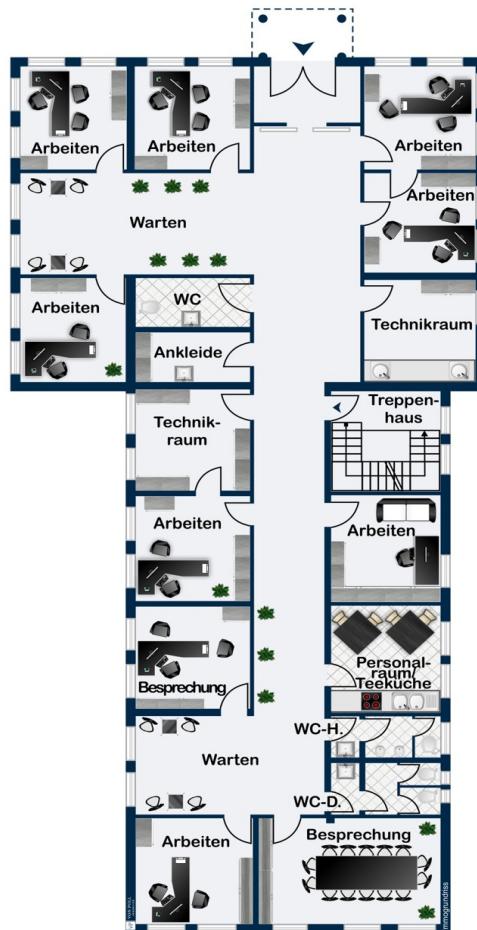


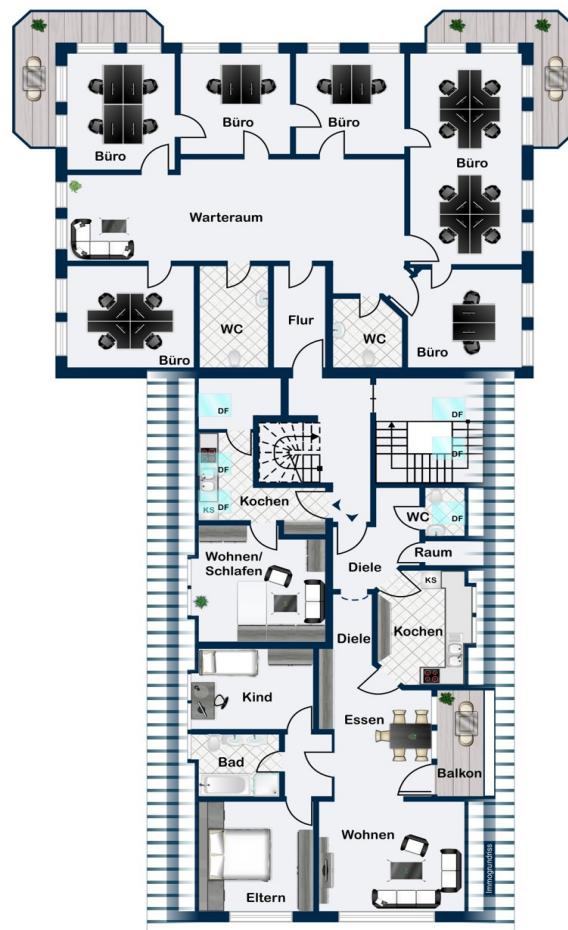
CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen

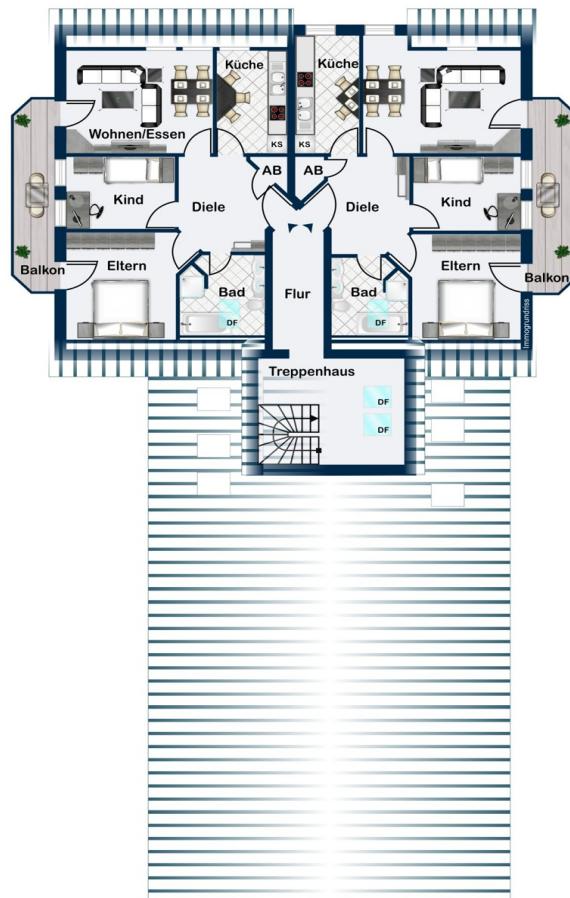
## Plans d'étage











Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen**

## Une première impression

À vendre : un immeuble résidentiel et commercial moderne, très bien entretenu, datant de 1993 et rénové en 2019. Ce bien bénéficie d'un agencement optimisé, d'une excellente structure et d'une occupation à long terme de tous ses locaux – une opportunité idéale pour les investisseurs recherchant un placement solide et rentable. L'immeuble offre une surface habitable totale d'environ 1 715 m<sup>2</sup> sur un terrain généreux d'environ 1 048 m<sup>2</sup>. Il comprend huit unités : quatre résidentielles et quatre commerciales, toutes louées à des locataires fiables, garantissant ainsi des revenus locatifs réguliers. À noter tout particulièrement : les baux à long terme des espaces commerciaux, occupés par diverses entités, y compris des organismes gouvernementaux – un atout majeur pour des revenus locatifs durables et un retour sur investissement stable. Trois des quatre locaux commerciaux sont accessibles aux personnes à mobilité réduite, ce qui renforce l'attrait du bien pour une clientèle diversifiée. Les baux actuels offrent encore un potentiel de développement important, notamment grâce à de futurs baux ou à des ajustements de loyer. Le système de chauffage a été modernisé en 2019 et répond aux normes actuelles en matière de performance énergétique des bâtiments, un atout majeur pour la viabilité future et la préservation de la valeur du bien. Actuellement, le bien génère un rendement brut d'environ 5,76 %, considéré comme solide et durable dans le contexte actuel du marché. Même en tenant compte des charges d'exploitation habituelles, le rendement net estimé à environ 5,38 % reste attractif pour les investisseurs. L'agencement bien pensé comprend 48 pièces, dont six chambres et douze salles de bains. Les équipements sont fonctionnels et en excellent état, idéaux pour une utilisation à long terme par des locataires résidentiels et commerciaux. Le confort des occupants est particulièrement remarquable : 15 places de parking sont disponibles directement sur place, dont deux sous un abri, offrant ainsi un stationnement aisément accessible aux locataires. Son emplacement idéal, avec d'excellentes liaisons de transports en commun et un accès facile aux axes routiers régionaux et nationaux, rend ce bien extrêmement attractif pour les locataires commerciaux. Ce bien représente une opportunité d'investissement exceptionnelle avec des revenus locatifs garantis, une mixité de locataires équilibrée et une combinaison harmonieuse d'espaces résidentiels et commerciaux. Sa construction solide, son emplacement central, ses prestations bien entretenues et ses modernisations récentes, conjugués à des baux de longue durée dans des secteurs économiquement stables, font de ce bien un investissement d'avenir offrant un potentiel d'appréciation et de rendement stable. Nous serions ravis d'organiser une visite et de vous présenter personnellement ce bien immobilier attractif.

CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen**

## Tout sur l'emplacement

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 gepflegerter Bebauung, öffentlicher Infrastruktur und hoher Nutzungs frequenz – 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.

**CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25099008 - 34466 Wolfhagen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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