

Reinhardshagen / Veckerhagen

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

CODE DU BIEN: 26099016



PRIX D'ACHAT: 339.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.142 m²

CODE DU BIEN: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

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

CODE DU BIEN: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26099016
Type de toiture	à deux versants
Année de construction	1992
Place de stationnement	12 x surface libre

Prix d'achat	339.000 EUR
Retail space	Boutique pour commerce de détail
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif

CODE DU BIEN: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	03.05.2033	Consommation finale d'énergie	89.70 kWh/m²a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1992

CODE DU BIEN: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

La propriété



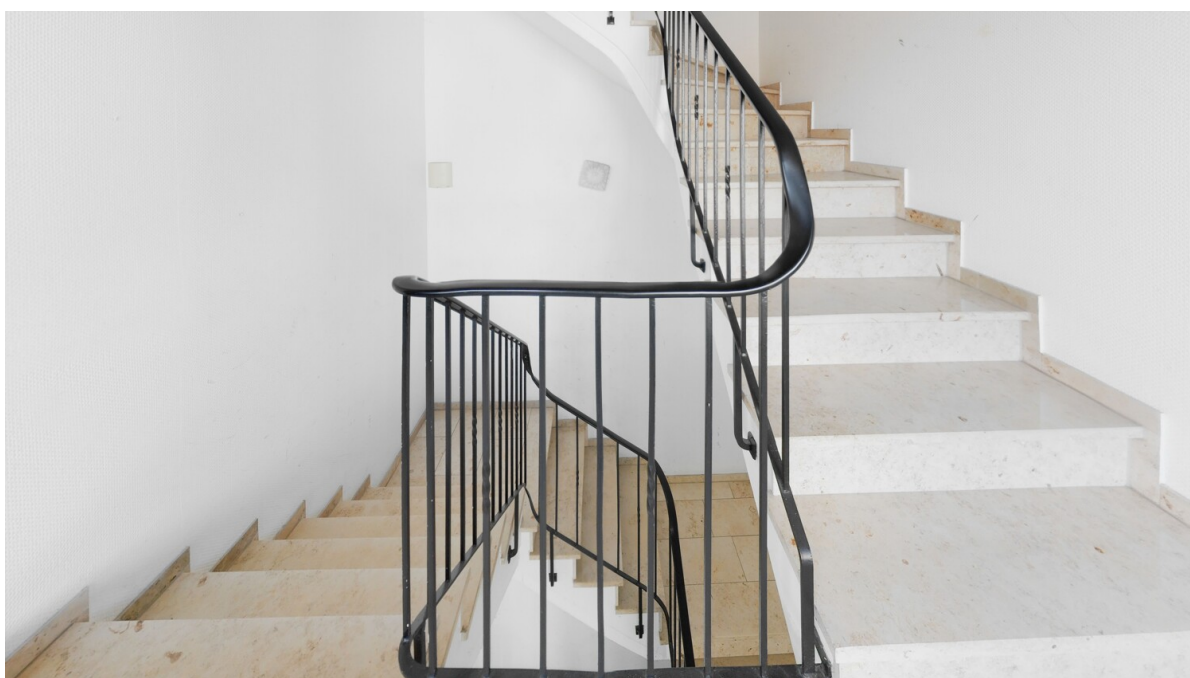
CODE DU BIEN: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

La propriété



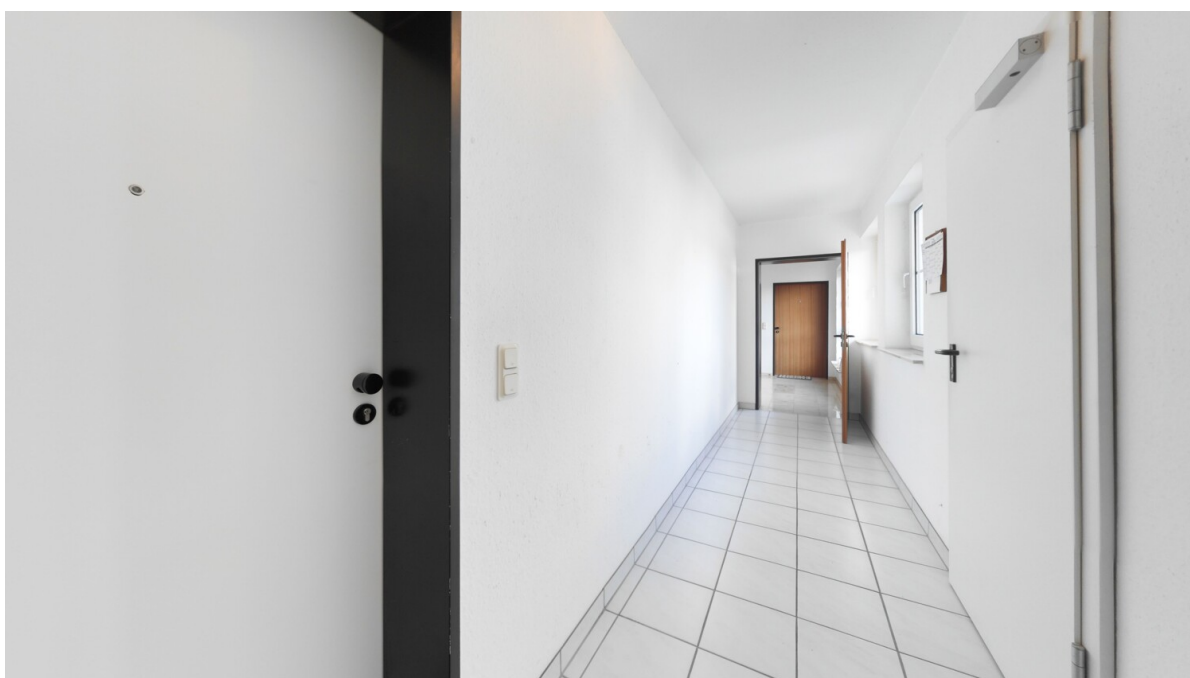
CODE DU BIEN: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

La propriété



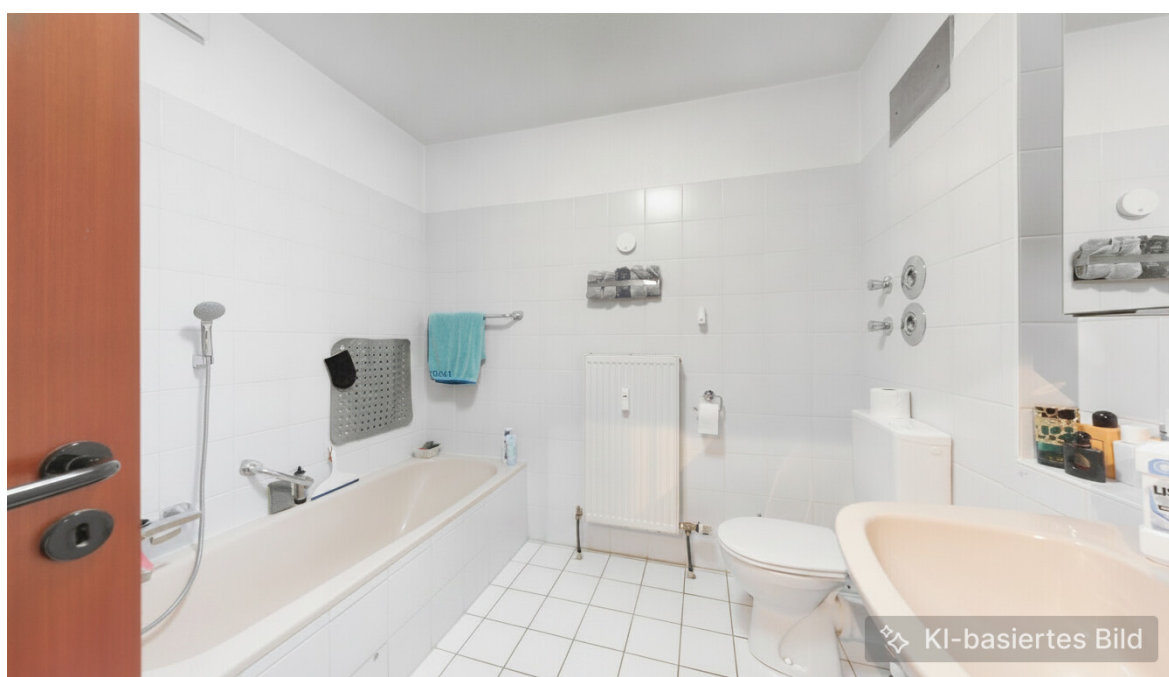
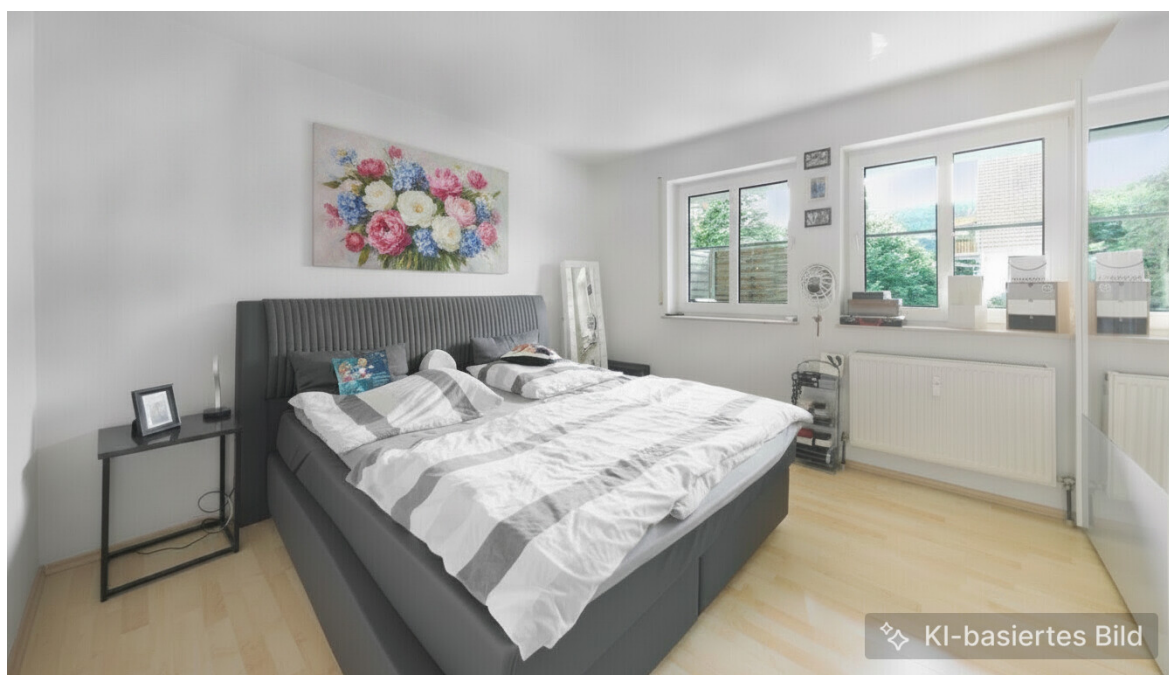
CODE DU BIEN: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

La propriété



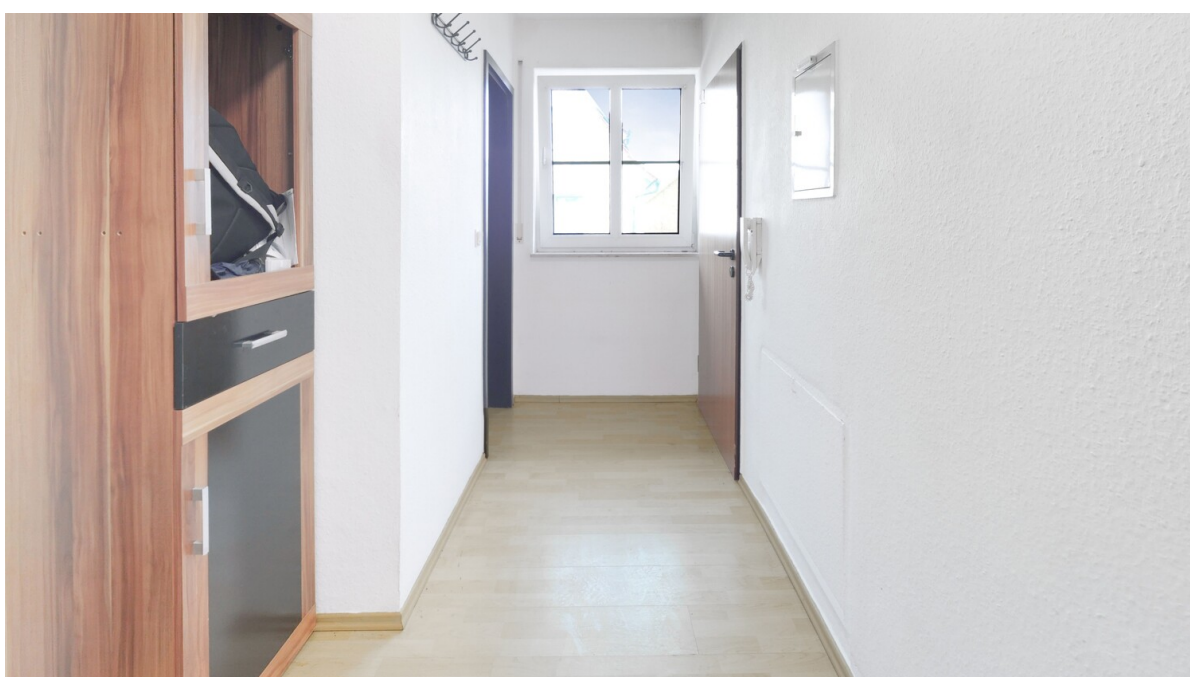
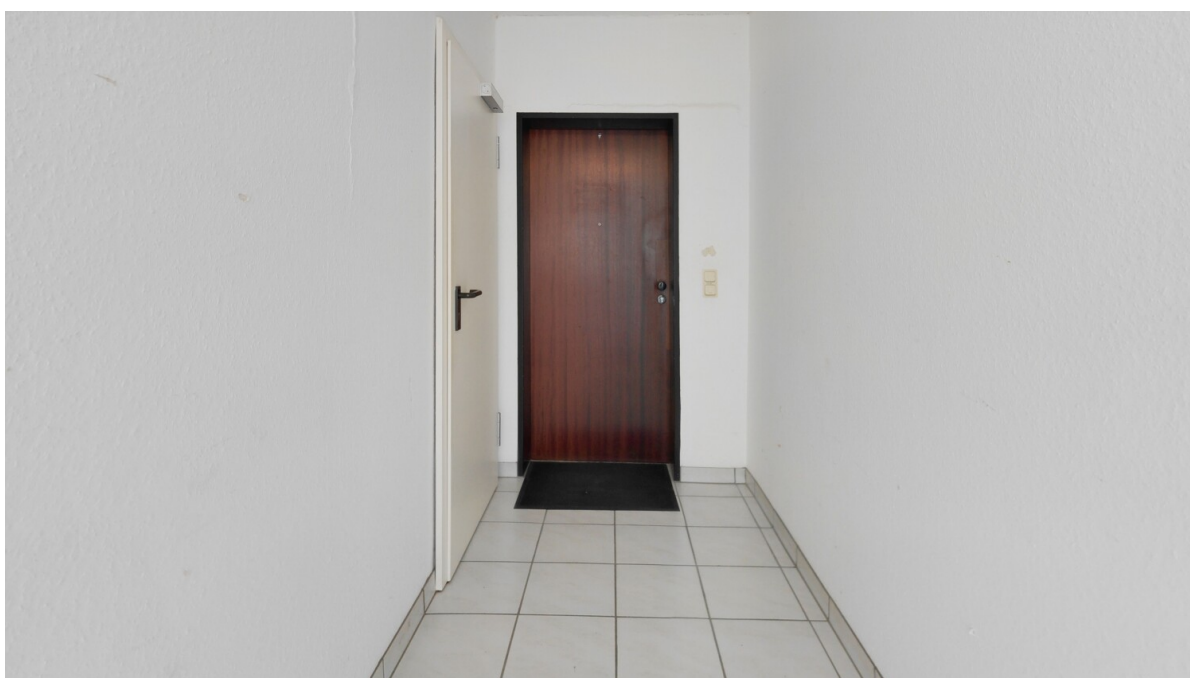
CODE DU BIEN: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

La propriété



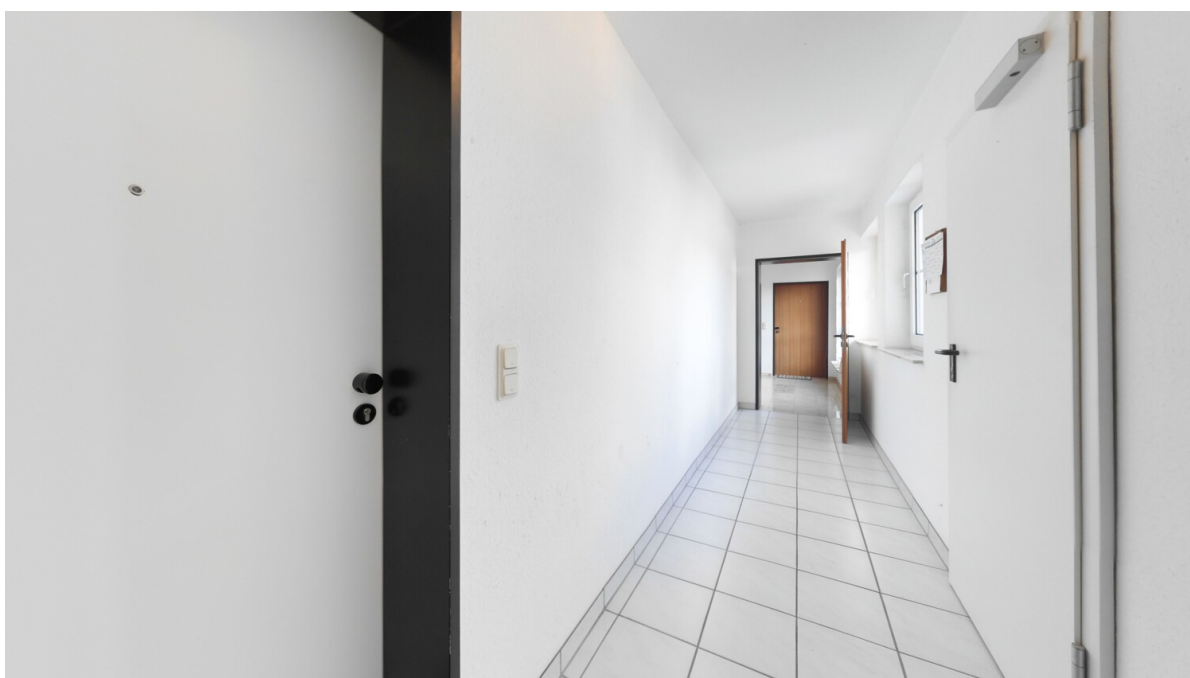
CODE DU BIEN: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

La propriété



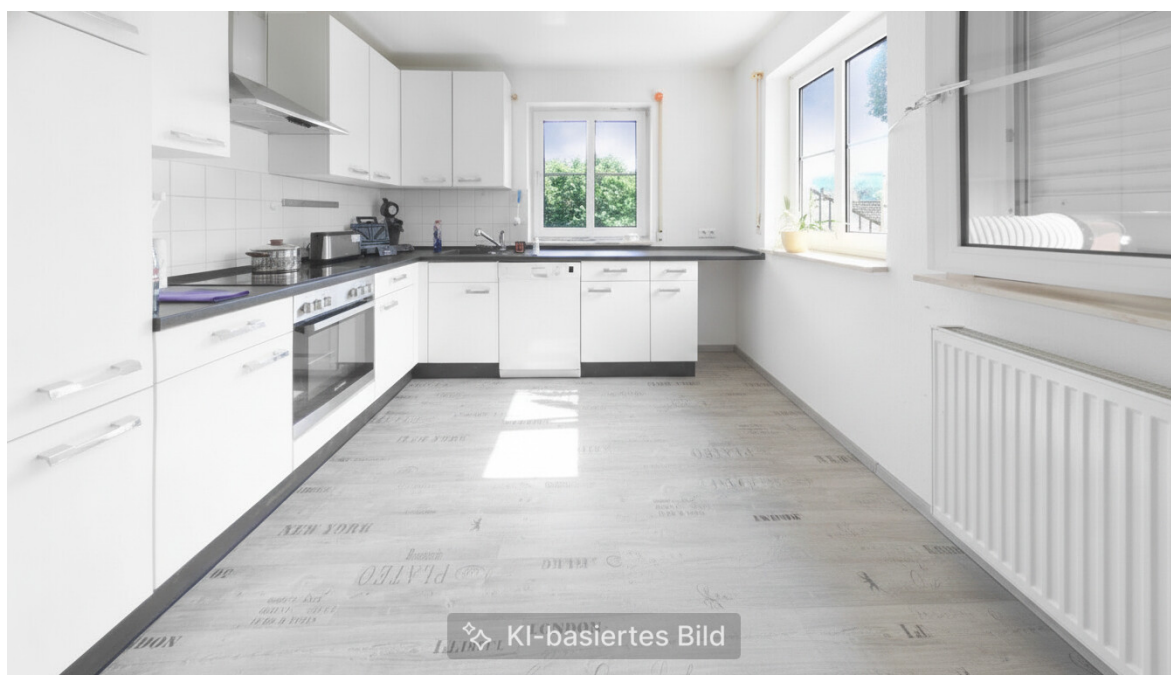
CODE DU BIEN: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

La propriété



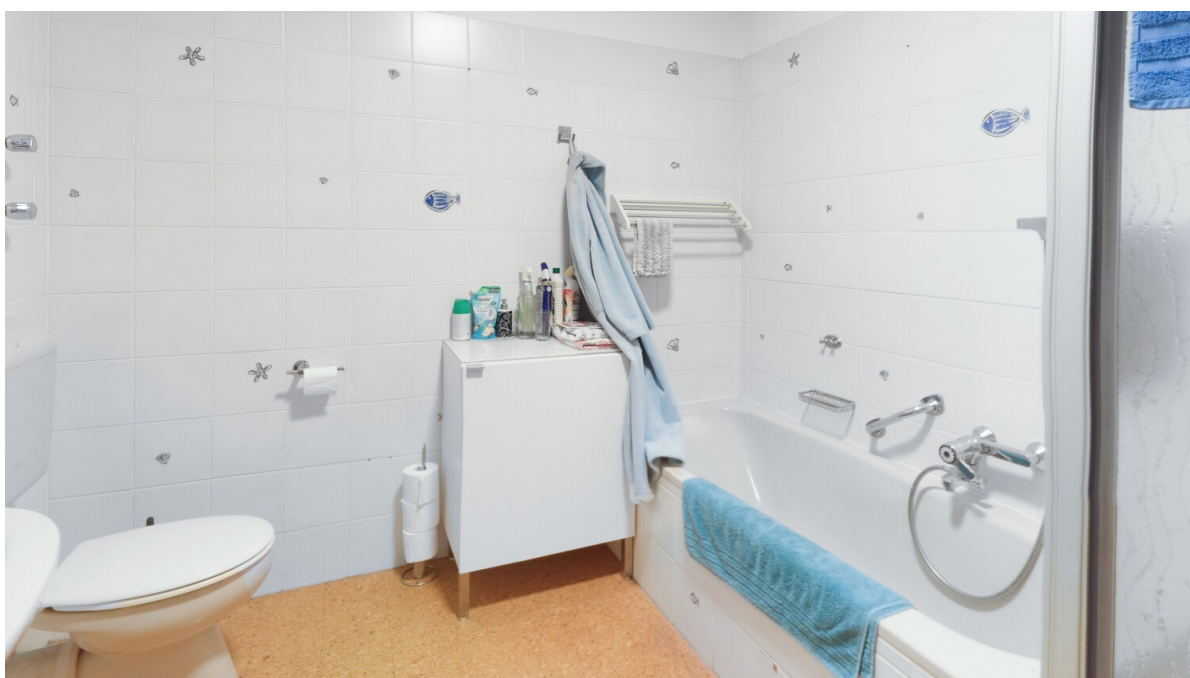
CODE DU BIEN: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

La propriété



KI-basiertes Bild

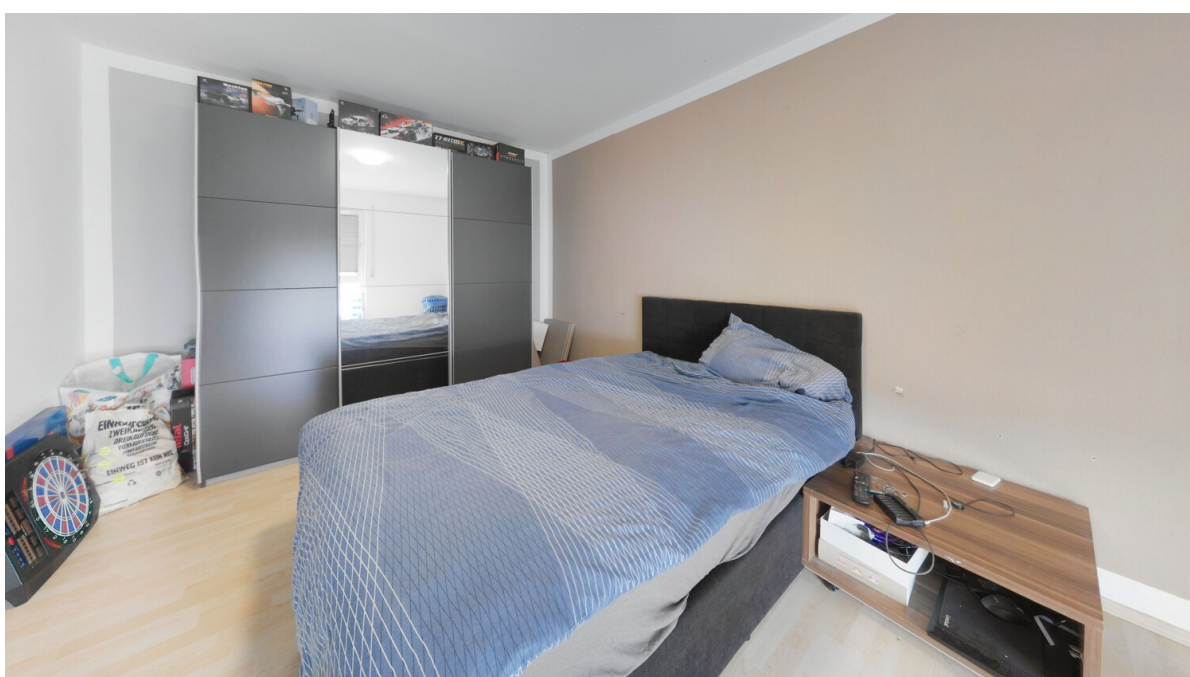
CODE DU BIEN: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

La propriété



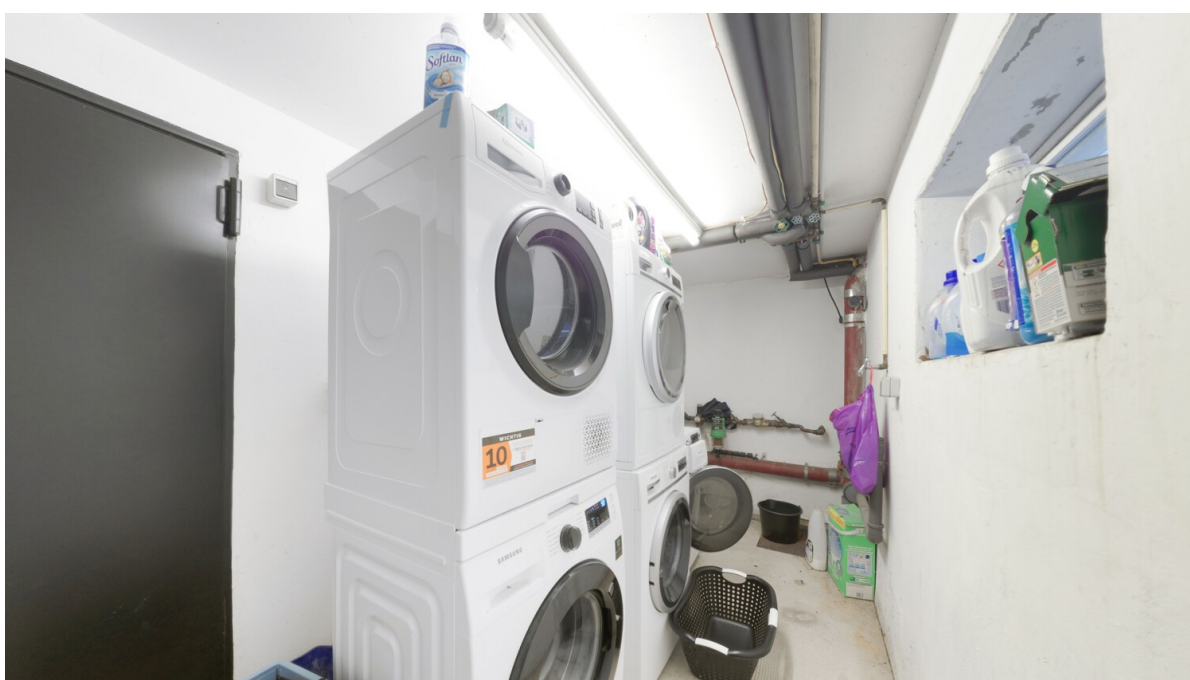
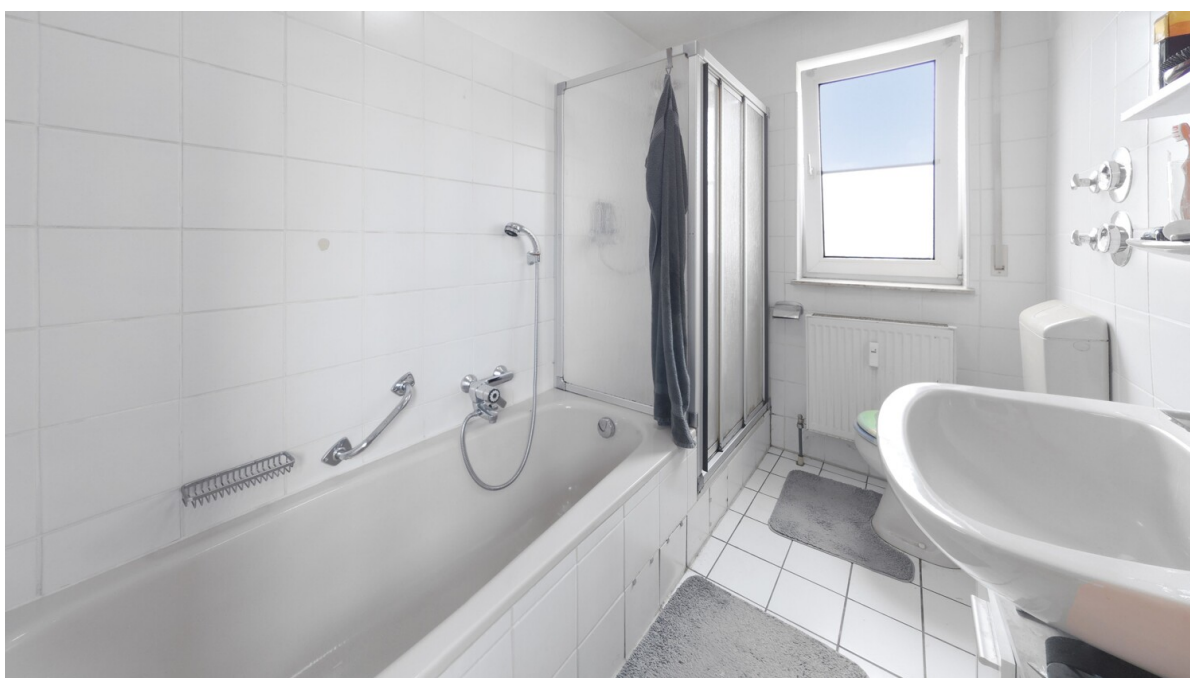
CODE DU BIEN: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

La propriété



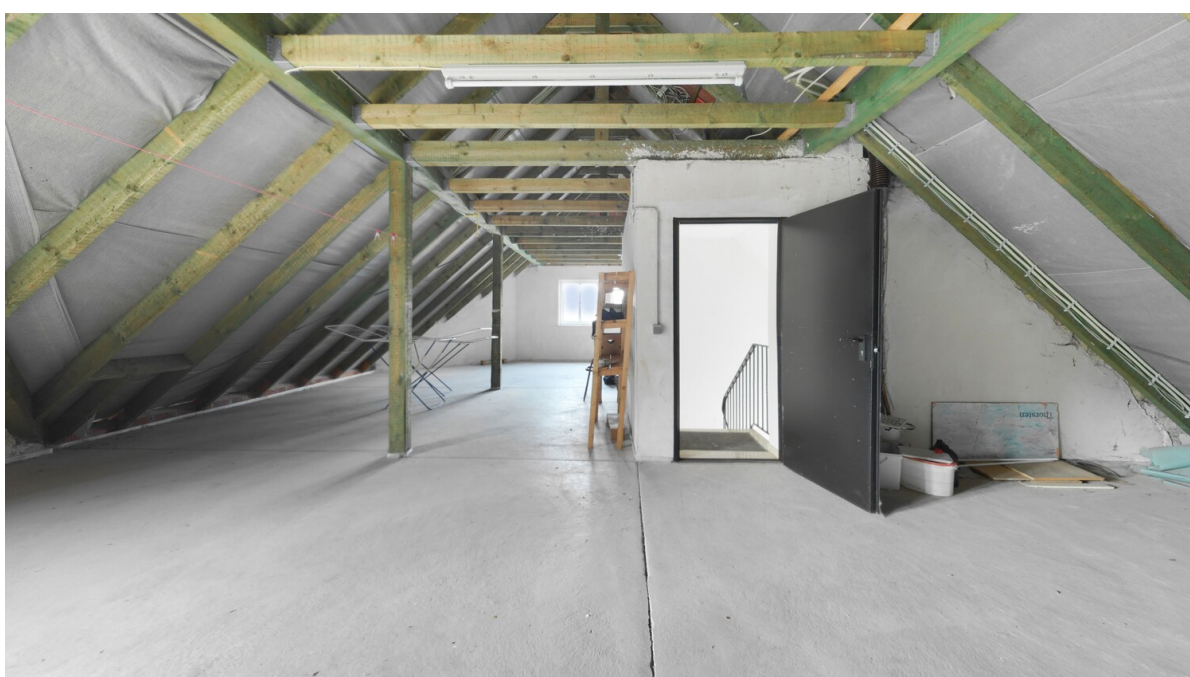
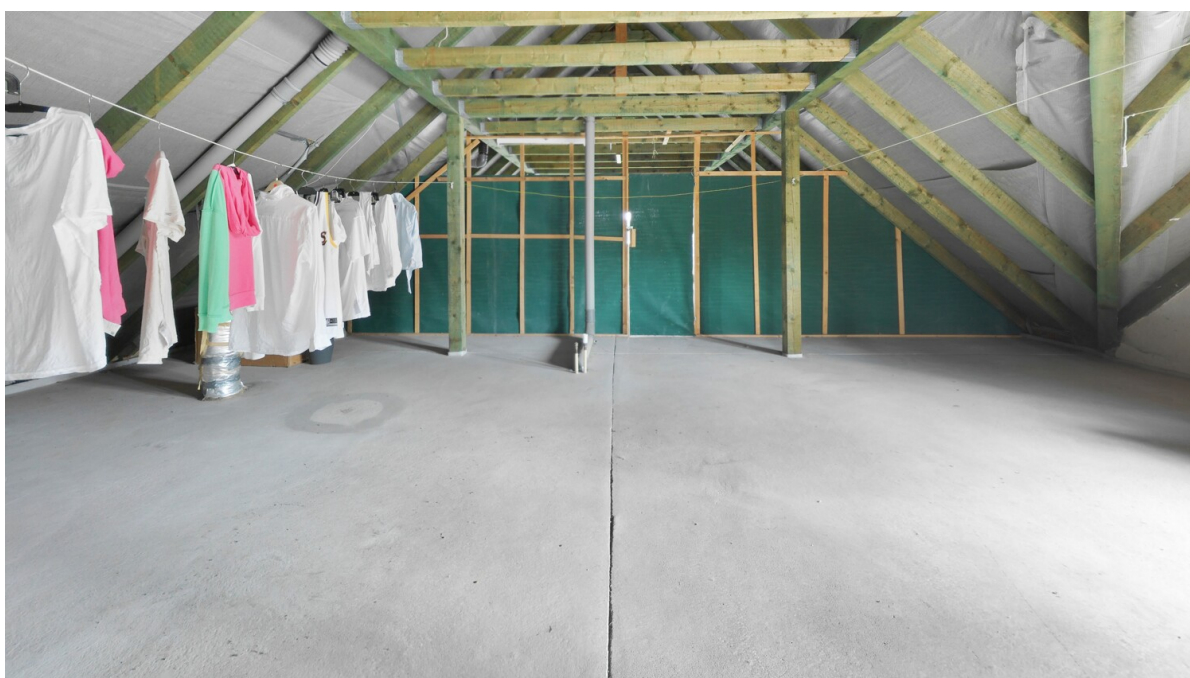
CODE DU BIEN: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

La propriété



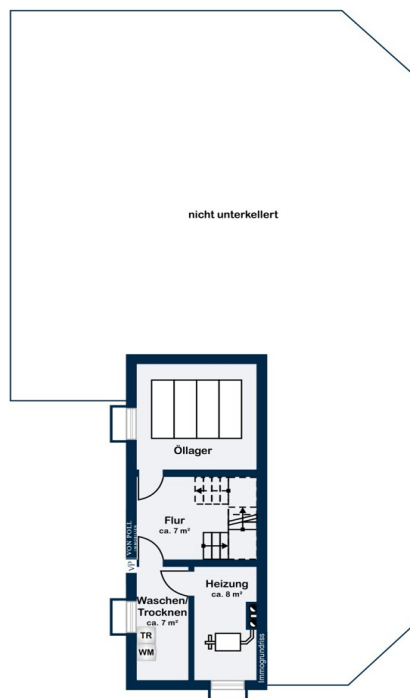
CODE DU BIEN: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

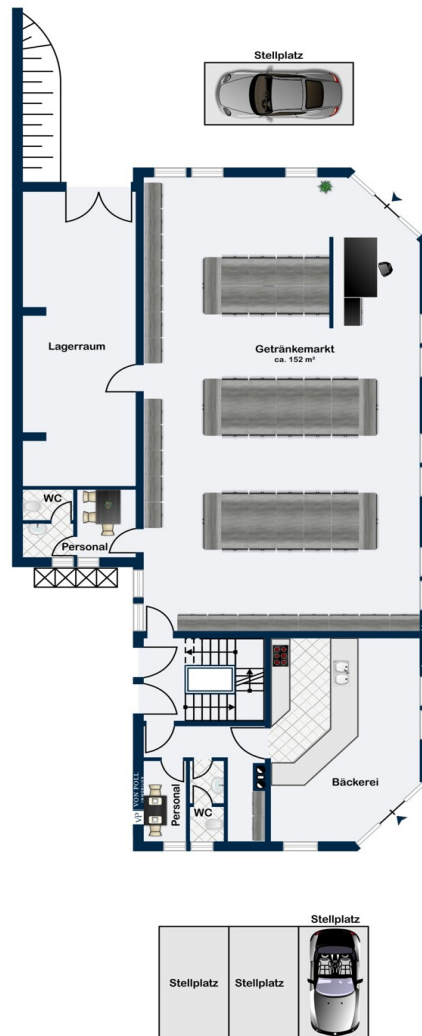
La propriété

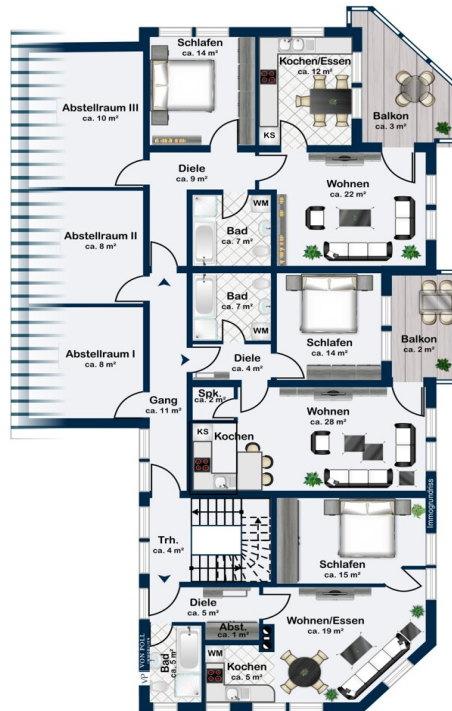


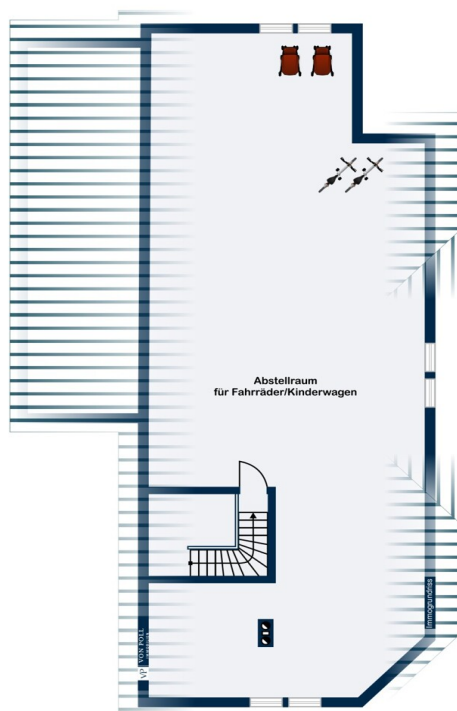
CODE DU BIEN: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

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: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

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

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

www.von-poll.com