

Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

Wohngebäude mit drei Wohneinheiten – ideal für Kapitalanleger oder Eigennutzer

CODE DU BIEN: 26483011



PRIX D'ACHAT: 199.999 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 290 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 8.000 m²

CODE DU BIEN: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

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

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26483011
Surface habitable	ca. 290 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Salles de bains	3
Année de construction	1951
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	199.999 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2014
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	Charpente en bois
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

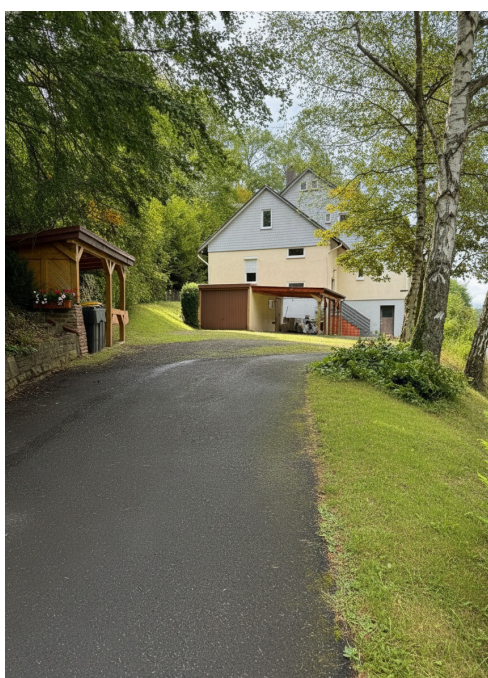
Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	23.04.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	174.00 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1951

CODE DU BIEN: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

La propriété



CODE DU BIEN: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

La propriété



CODE DU BIEN: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

La propriété



CODE DU BIEN: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

La propriété



CODE DU BIEN: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

La propriété



CODE DU BIEN: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

La propriété



CODE DU BIEN: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

La propriété



CODE DU BIEN: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

La propriété



CODE DU BIEN: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

La propriété



CODE DU BIEN: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

La propriété



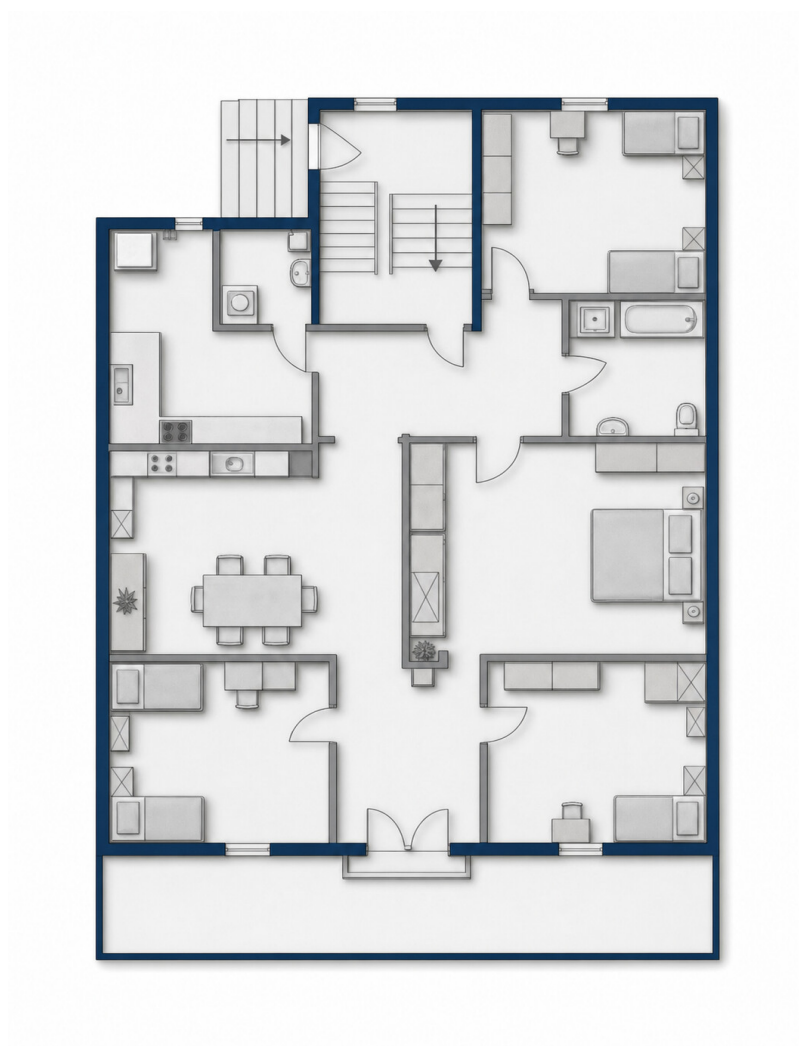
CODE DU BIEN: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

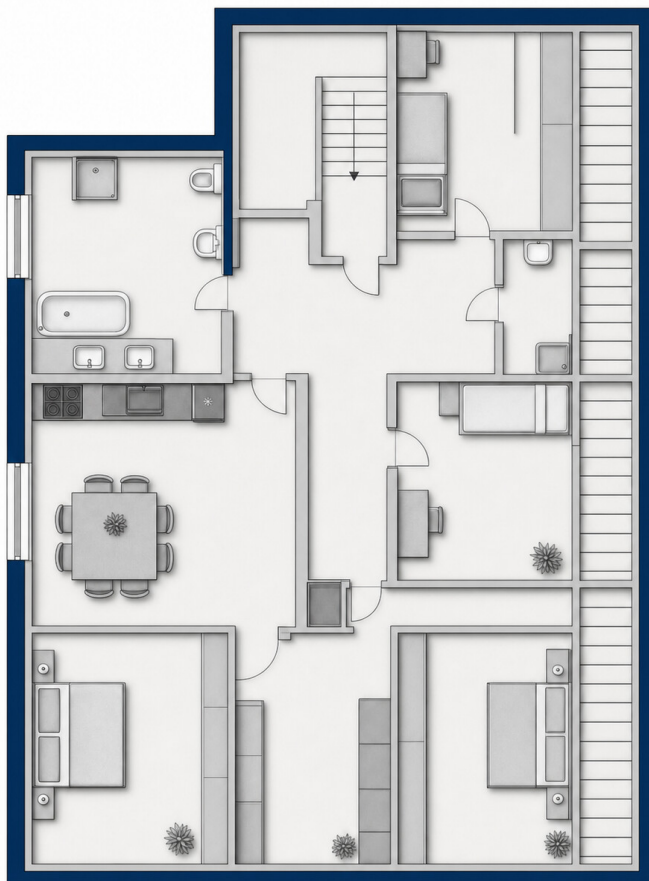
La propriété



CODE DU BIEN: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

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: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

Une première impression

Diese vielseitige Wohnimmobilie befindet sich auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 8.000 m².

Das in Fachwerkbauweise errichtete Gebäude wurde 1951 erbaut und verfügt nach Angaben des Eigentümers über eine Wohnfläche von ca. 290 m², 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 m², davon sind sich ca. 1.500 m² 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 €/m² – und damit deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete von ca. 7,30 €/m² – ergibt sich folgende Wirtschaftlichkeitsberechnung:

Wohnfläche: ca. 290 m²

Sollmiete: 5,50 €/m²

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.

CODE DU BIEN: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

Détails des commodités

ca. 290 m² 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 m² - Baureifes Land

restliche Grundstücksfläche als naturbelassene Grünfläche

CODE DU BIEN: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

Contact

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

Robin Weiland

Marienstraße 6, 99817 Eisenach

Tel.: +49 3691 – 24 52 707

E-Mail: eisenach@von-poll.com

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

www.von-poll.com