Wehretal – Reichensachsen

# Immeuble de rapport bien entretenu, situé dans un quartier recherché, idéal comme investissement locatif.

***CODE DU BIEN: 22037076***

**PRIX D'ACHAT: 435.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 359,44 m² • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 919 m²**

**CODE DU BIEN: 22037076 - 37287 Wehretal – Reichensachsen**


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

**CODE DU BIEN: 22037076 - 37287 Wehretal – Reichensachsen**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 22037076 |
| Surface habitable | ca. 359,44 m² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Pièces | 11 |
| Chambres à coucher | 6 |
| Salles de bains | 5 |
| Année de construction | 1996 |
| Place de stationnement | 5 x surface libre, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 435.000 EUR |
| Type de bien | Maison multifamiliale |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété | Bon état |
| Technique de construction | massif |
| Surface de plancher | ca. 320 m² |
| Aménagement | Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 22037076 - 37287 Wehretal – Reichensachsen

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage par le sol |
| Chauffage | Huile |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 28.11.2033 |
| Source d'alimentation | Combustible liquide |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Consommation finale d'énergie | 116.29 kWh/m²a |
| Classement énergétique | D |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1996 |

**CODE DU BIEN: 22037076 - 37287 Wehretal – Reichensachsen**

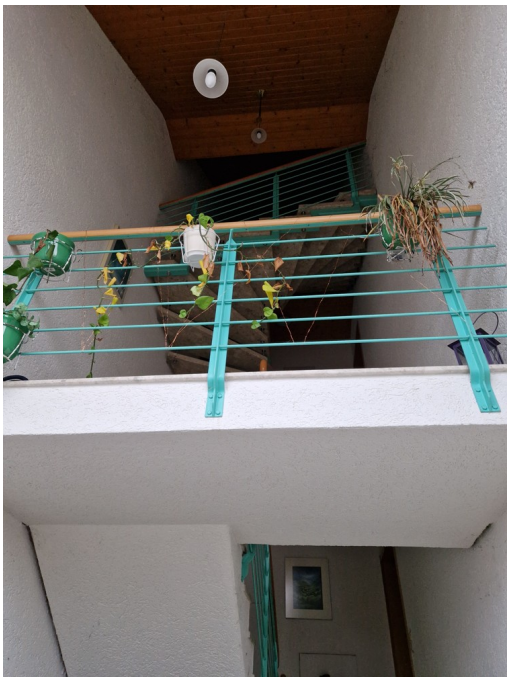
# La propriété

**CODE DU BIEN: 22037076 - 37287 Wehretal – Reichensachsen**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 22037076 - 37287 Wehretal – Reichensachsen**

# La propriété



**CODE DU BIEN: 22037076 - 37287 Wehretal – Reichensachsen**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 22037076 - 37287 Wehretal – Reichensachsen**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 22037076 - 37287 Wehretal – Reichensachsen**

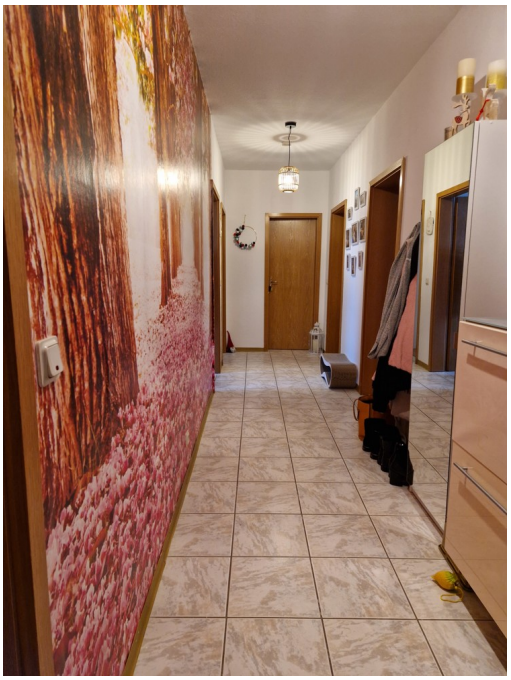
# La propriété

**CODE DU BIEN: 22037076 - 37287 Wehretal – Reichensachsen**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 22037076 - 37287 Wehretal – Reichensachsen**

# La propriété



**CODE DU BIEN: 22037076 - 37287 Wehretal – Reichensachsen**

# Une première impression

**Dieses gut geplante und sehr gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1996 steht zum Verkauf.**
**Insgesamt befinden sich fünf Wohneinheiten in der Immobilie. Es herrscht eine gute Wohngemeinschaft und ein angenehmes Wohnklima.**
**Am Feldrand gebaut und am Ende einer Sackgasse liegt das Haus in einem ruhigen Wohngebiet. Auf dem Grundstück befindet sich eine Doppelgarage mit zwei Toren, die ausreichend Platz für die Fahrzeuge bietet. Der Dachboden ist über eine Außenleiter erreichbar und kann als Lagerplatz genutzt werden.**
**Im Kellergeschoss des Wohnhauses befinden sich außer den Wirtschafts-, Keller- und Heizräumen auch eine zwei Zimmer Wohnung. Hierzu gehört eine nach Osten gerichtete, sichtgeschützte Terrasse, welche zu entspannten Stunden einlädt. Eine massive Kellertreppe erleichtert den Zugang auf der Westseite zum gepflegten Garten. Auf der Rückseite stehen den Erdgeschoss-Wohnungen je eine Terrasse zur Verfügung, welche für gemütliche Stunden genutzt werden können.**
**Im Erdgeschoss sind zwei Wohneinheiten angeordnet. Die Wohnungen sind weitestgehend ähnlich geschnitten und ausgestattet. Rechtsseitig des Eingangs befinden sich die kleineren Wohneinheiten mit circa 60 m² und auf der linken Seite die beiden größeren Wohnung mit etwa 90 m² Wohnfläche. Die zwei weiteren Wohnungen sind im ausgebauten Dachgeschoss vorhanden. Des Weiteren könnte bei Bedarf der Dachboden weiter ausgebaut werden. Für eine angenehme Wärme sorgt die separat regulierbare Fußbodenheizung. Auf den Fußböden sind Fliesen, Laminat und Teppich verlegt. Die Wohnungen verfügen alle über Außenrollläden.**
**Das helle und offene Treppenhaus verbindet die Etagen miteinander und füge sie als Einheit zusammen.**
**In der Gemeinschaftswaschküche sind für jede Einheit ein separater Waschmaschinenanschluss vorhanden. Die einzelnen Stromzähler sind der entsprechenden Wohnung zugeordnet.**
**Zu jeder Einheit steht ein abschließbarer Kellerraum zur Verfügung.**
**Verschaffen Sie sich einen eigenen Eindruck von diesem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus und investieren Sie hier als Kapitalanlage. Weitere Fragen zu Nettokaltmieten etc. beantworten wir sehr gern.**

**CODE DU BIEN: 22037076 - 37287 Wehretal – Reichensachsen**

# Détails des commodités

**~ Kellergeschoß-Wohnung (1) ca. 50,27 m²**
**~ Erdgeschoß-Wohnung (2) ca. 94,68 m²**
**~ Erdgeschoß-Wohnung (3) ca. 65,68 m²**
**~ Dachgeschoß-Wohnung (4) ca. 87,57 m²**
**~ Dachgeschoß-Wohnung (5) ca. 61,24 m²**
**~ Garagen ca. 41,87 m²**
**~ Grundstück ca. 919 m²**
**~ Nutzfläche ca. 320 m²**
**Derzeitige Nettokaltmiete 23.460 €. (Erhöhung der Miete im gesetzlichen Rahmen möglich)**

**CODE DU BIEN: 22037076 - 37287 Wehretal – Reichensachsen**

# Tout sur l'emplacement

**Die Gemeinde Wehretal gehört zum Werra-Meißner-Kreis und liegt in Nordosthessen, ca. 5 km von der Kreisstadt Eschwege, ca. 50 km südöstlich von Kassel entfernt. Sie besteht aus den Ortsteilen Reichensachsen, Hoheneiche, Langenhain, Oetmannshausen und Vierbach. Die Einwohnerzahl beträgt zurzeit ca. 6000. Die Tallage ist vom namensgebenden Fluss Wehre durchzogen. Sie wird westlich und östlich von Gebirgszügen eingegrenzt und weist den typischen Mittelgebirgscharakter auf. Durch Wehretal führen die Bundesstraßen B 7, B 27 und B 452. Der Bahnhaltepunkt Reichensachsen liegt an der Strecke Fulda – Göttingen. Der Fernradweg R 5, der Herkules-Wartburg-Radweg und die Meißner-Radrundtour verlaufen durch Wehretal.**
**Zur Zeit wird hier die A44 gebaut die Kassel über Wehretal mit Eisenach verbinden wird. Die Auffahrt wird in ca. 4 Km Entfernung sein.**
**Die Gemeinde Wehretal hat sich im Zuge der Gebietsreform im Jahre 1972 aus den einzelnen Gemeinden der heutigen Ortsteile gebildet.**

**Der Ortsteil Reichensachsen ist gleichzeitig Sitz der Gemeindeverwaltung. Reichensachsen ist heute mit ca. 3.500 Einwohnern der größte Ortsteil. Er zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur aus. Mit Kindertagesstätte, Grundschule, Einkaufsmärkten, Arztpraxen, Apotheke und umfangreichem Einzelhandel bietet der Ort guten Wohnkomfort in landschaftlich reizvoller Gegend, die zu vielen Freizeitaktivitäten wie Tennis und Fußball einlädt. Zusätzlich bietet die Stadt ein jährlich wiederkehrendes Kinder- und Heimatfest. Besucher finden ein umfangreiches gastronomisches Angebot und gepflegte Übernachtungsmöglichkeiten.**

**CODE DU BIEN: 22037076 - 37287 Wehretal – Reichensachsen**

# Plus d'informations

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**
**Dieser ist gültig bis 28.11.2033.**
**Endenergieverbrauch beträgt 116.29 kwh/(m²*a).**
**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.**
**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.**
**Die Energieeffizienzklasse ist D.**

**CODE DU BIEN: 22037076 - 37287 Wehretal – Reichensachsen**

# Contact

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

**Kerstin Göbel**

**Marktplatz 30, 37269 Eschwege**
**Tel.: +49 5651 - 33 61 79 0**
**E-Mail: eschwege@von-poll.com**

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

**www.von-poll.com**