

Großalmerode – Großalmerode

# Lukratives Mehrfamilienhaus in zentraler Stadtlage

CODE DU BIEN: 23037115

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 444.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 416 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 735 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23037115 - 37247 Großalmerode – Großalmerode

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

CODE DU BIEN: 23037115 - 37247 Großalmerode – Großalmerode

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23037115
Surface habitable	ca. 416 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	06.05.2024
Pièces	7
Chambres à coucher	6
Salles de bains	6
Année de construction	1900

Prix d'achat	444.500 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2014
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 52 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 23037115 - 37247 Großalmerode – Großalmerode

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 23037115 - 37247 Großalmerode – Großalmerode

## La propriété



CODE DU BIEN: 23037115 - 37247 Großalmerode – Großalmerode

## La propriété



CODE DU BIEN: 23037115 - 37247 Großalmerode – Großalmerode

## La propriété



CODE DU BIEN: 23037115 - 37247 Großalmerode – Großalmerode

## La propriété



CODE DU BIEN: 23037115 - 37247 Großalmerode – Großalmerode

## La propriété



CODE DU BIEN: 23037115 - 37247 Großalmerode – Großalmerode

## La propriété



CODE DU BIEN: 23037115 - 37247 Großalmerode – Großalmerode

## La propriété



CODE DU BIEN: 23037115 - 37247 Großalmerode – Großalmerode

## La propriété



Das Objekt wird verkauft wie es steht und liegt.  
Die Ausführung kann in Maßen und Verwendung  
von dieser Zeichnung abweichen.

CODE DU BIEN: 23037115 - 37247 Großalmerode – Großalmerode

## La propriété



CODE DU BIEN: 23037115 - 37247 Großalmerode – Großalmerode

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein vollvermietetes und komplett saniertes Fachwerkhaus aus dem Jahr 1900, mit nebenstehendem Wirtschaftsgebäude, in zentraler Stadtlage von Großalmerode. Die Immobilie verfügt über fünf Wohneinheiten verteilt auf einer Wohnfläche von ca. 416 m<sup>2</sup> und eine Grundstücksfläche von ca. 735 m<sup>2</sup>. Das Mehrfamilienhaus ist denkmalgeschützt und besticht durch seine aufwendige Konstruktion. Unter den Fenstern sind zusätzliche Andreaskreuze angebracht und der aufwendige Gefachputz wurde in Löffelputztechnik ausgeführt. Diese Details verleihen dem Haus einen besonderen Charme und machen es zu einem Blickfang in der Umgebung. Die Immobilie besteht aus mehreren Wohnungen, die sich über insgesamt drei Etagen erstrecken. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Wohnungen mit ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Eine ca. 100 m<sup>2</sup> sowie eine kleiner Wohnung mit ca. 45 m<sup>2</sup> sind im 1. Obergeschoss vorhanden. Im 2. Obergeschoss befindet sich eine großzügige Wohnung mit ca. 140 m<sup>2</sup>. Alle Wohnungen verfügen über Gasetagenheizungen und Wasseruhren, was eine individuelle Abrechnung der Heiz- und Wasserkosten ermöglicht. Sämtliche Bäder sind mit Dusche und Badewanne ausgestattet, um den Wohnkomfort zu maximieren. Auf der Rückseite des Hauses befinden sich ca. 20 m<sup>2</sup> angebaute Balkone, die einen wunderschönen Blick in die Natur ermöglichen. Besonders attraktiv ist die Dachgeschosswohnung, die über eine Brücke mit einem großzügigen Garten verbunden ist. Hier steht den Bewohnern ein Gartenhäuschen mit Grillfläche zur Verfügung, welches zum gemütlichen Beisammensein einlädt. Zudem gibt es ein angrenzendes Nebengebäude, das mit einer Gasetagenheizung und Toilette ausgestattet ist und als Party- oder Fitnessraum genutzt werden kann. Der Dachboden des Fachwerkhauses ist hochwertig wärmegeklämt, was zu einer guten Energieeffizienz beiträgt. Somit ist für angenehme Temperaturen im Haus gesorgt. Die Immobilie eignet sich daher ideal als renditestarke Geldanlage. Die Nettomieteinnahmen belaufen sich auf 26.820 Euro pro Jahr. Insgesamt bietet dieses Fachwerkhaus mit seinen zahlreichen Wohnungen und großzügigen Außenflächen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eine attraktive Rendite. Zudem punktet das Objekt mit seiner zentralen Lage, die den Bewohnern eine gute Anbindung an die Infrastruktur der Stadt bietet. Sie haben hier die Möglichkeit, eine Immobilie mit Charakter und vielen Extras zu erwerben.

CODE DU BIEN: 23037115 - 37247 Großalmerode – Großalmerode

## Détails des commodités

Erdgeschoss:

Wohnung 1 ca. 60 m<sup>2</sup>

Wohnung 2 ca. 60 m<sup>2</sup>

1. Obergeschoss

Wohnung 1 ca. 100 m<sup>2</sup>

Wohnung 2 ca. 45 m<sup>2</sup>

2. Obergeschoss

Wohnung ca. 140 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23037115 - 37247 Großalmerode – Großalmerode

## Tout sur l'emplacement

Großalmerode ist eine Stadt mit sechs Stadtteilen. Der Marktplatz mit seinen klassizistischen Häusern bildet das Zentrum der nordhessischen Stadt. Geografisch liegt Großalmerode im Geo-Naturpark Frau-Holle-Land. Hierzu zählen der Meißner, das Kaufunger Land sowie das Werratal. Zur Universitätsstadt Witzenhausen sind es nur gut 9 km. Ein ruhiger Radweg am Oberlauf der Gelster entlang bietet eine gute Fahrradverbindung. Mit dem Auto oder Bus ist Witzenhausen in ein paar Minuten erreichbar. Durch die Kernstadt führt die Bundesstraße 451, die bei Helsa in die Bundesstraße 7 und bei Witzenhausen in die Bundesstraße 27 mündet. Sehr schnell ist auch die Kurstadt Bad Sooden-Allendorf (13 km) mit seiner wunderschönen Soletherme (Werratal-Therme) erreichbar. Die umliegenden Städte wie Hessisch Lichtenau sind in nur 15 Minuten und die Kreisstadt Eschwege in weniger als einer halbe Stunde erreichbar. Die nächstgelegenen Großstädte sind Kassel (21 km mit dem Auto) und Göttingen (38 km Fahrt).

CODE DU BIEN: 23037115 - 37247 Großalmerode – Großalmerode

## Contact

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

Kerstin Göbel

---

Marktplatz 30 Eschwege  
E-Mail: [eschwege@von-poll.com](mailto:eschwege@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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