

Meinhard / Grebendorf - Grebendorf

# Kapitalanlage mit historischem Charme – Vollvermietetes Mehrfamilienhaus

CODE DU BIEN: 26037024



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

**PRIX D'ACHAT: 340.000 EUR • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.411 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26037024 - 37276 Meinhard / Grebendorf - Grebendorf**

- **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: 26037024 - 37276 Meinhard / Grebendorf - Grebendorf**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26037024</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>
<b>Pièces</b>	<b>12</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>5</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>5</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1800</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>340.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison multifamiliale</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2020</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>

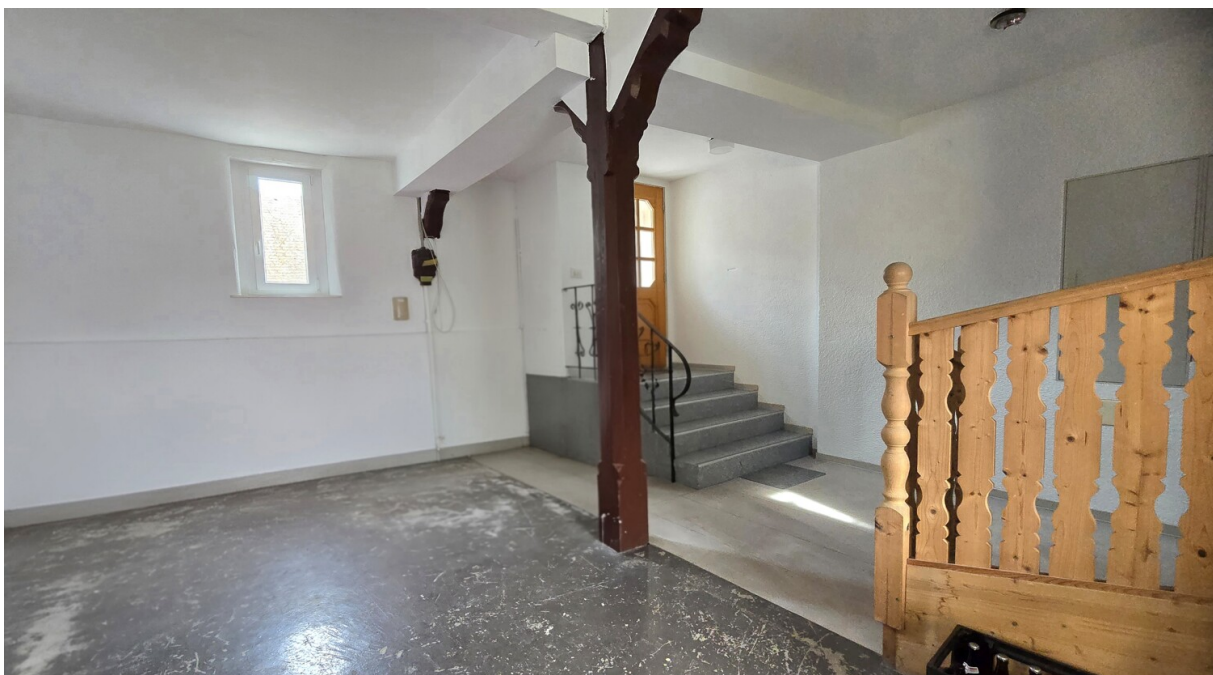
CODE DU BIEN: 26037024 - 37276 Meinhard / Grebendorf - Grebendorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Gaz
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

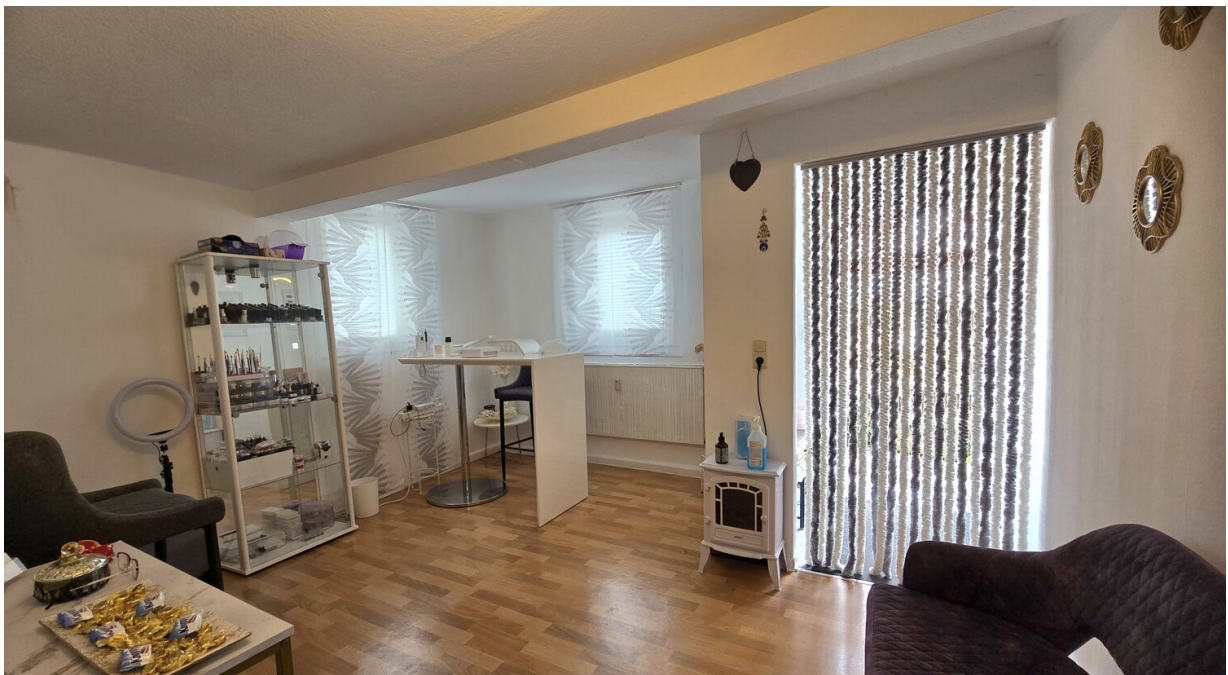
CODE DU BIEN: 26037024 - 37276 Meinhard / Grebendorf - Grebendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26037024 - 37276 Meinhard / Grebendorf - Grebendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26037024 - 37276 Meinhard / Grebendorf - Grebendorf

## La propriété



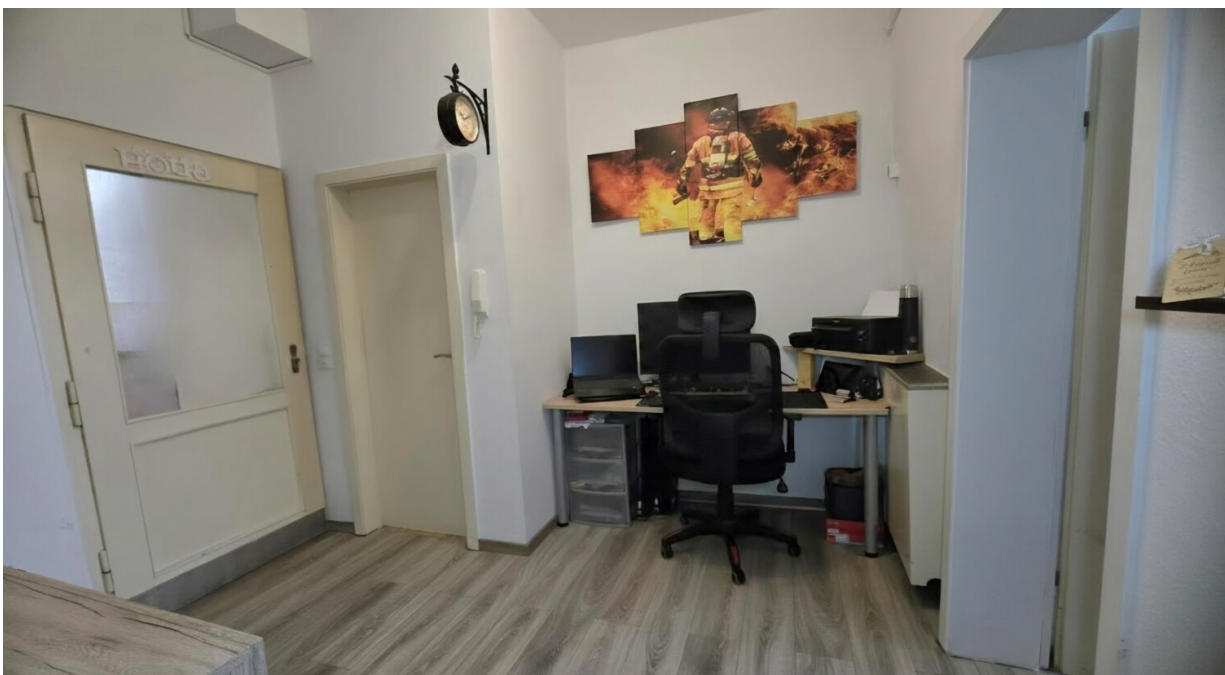
CODE DU BIEN: 26037024 - 37276 Meinhard / Grebendorf - Grebendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26037024 - 37276 Meinhard / Grebendorf - Grebendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26037024 - 37276 Meinhard / Grebendorf - Grebendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26037024 - 37276 Meinhard / Grebendorf - Grebendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26037024 - 37276 Meinhard / Grebendorf - Grebendorf

## La propriété



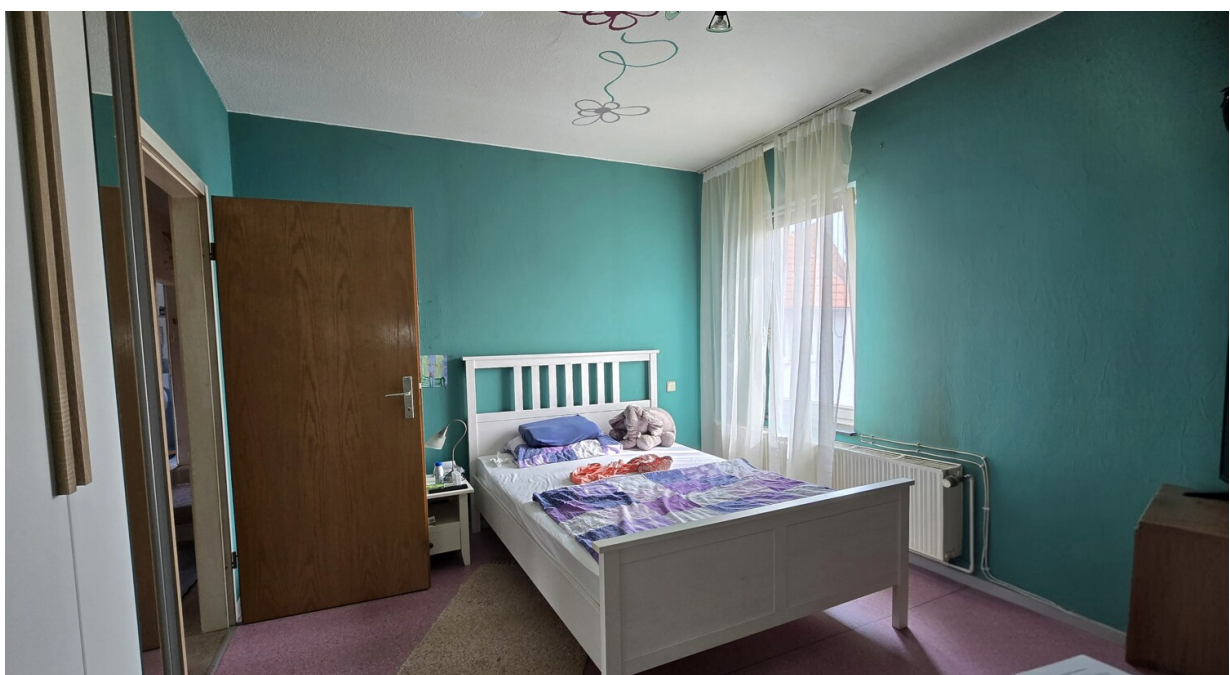
CODE DU BIEN: 26037024 - 37276 Meinhard / Grebendorf - Grebendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26037024 - 37276 Meinhard / Grebendorf - Grebendorf

## La propriété



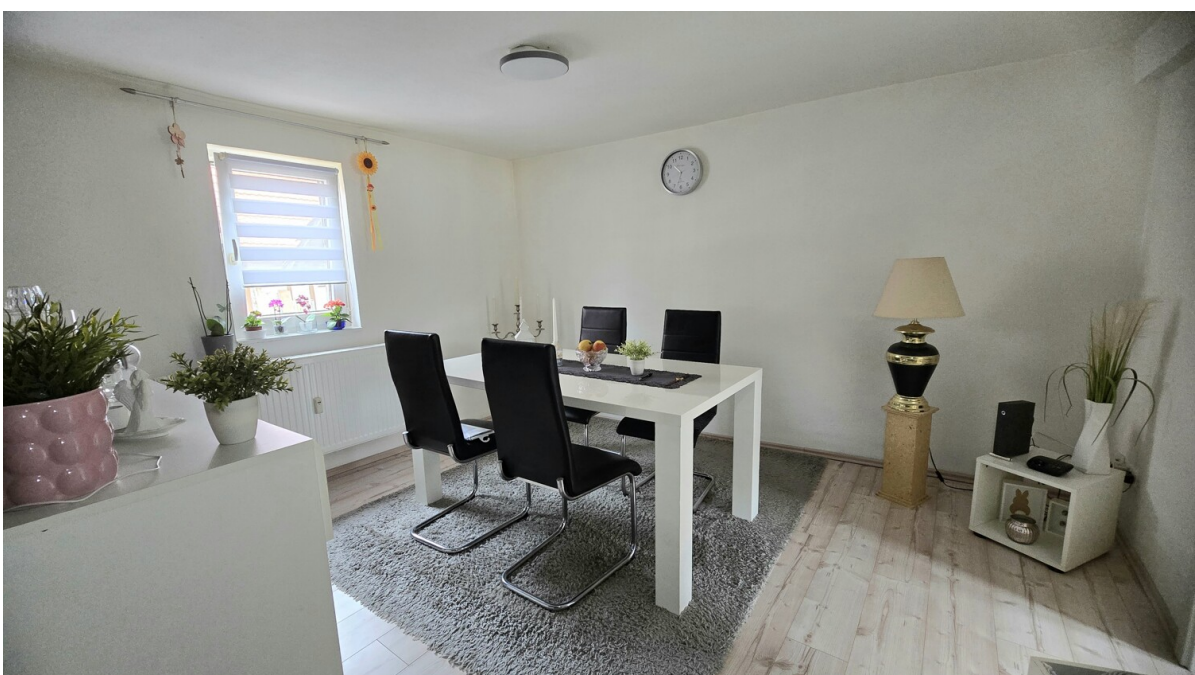
CODE DU BIEN: 26037024 - 37276 Meinhard / Grebendorf - Grebendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26037024 - 37276 Meinhard / Grebendorf - Grebendorf

## La propriété



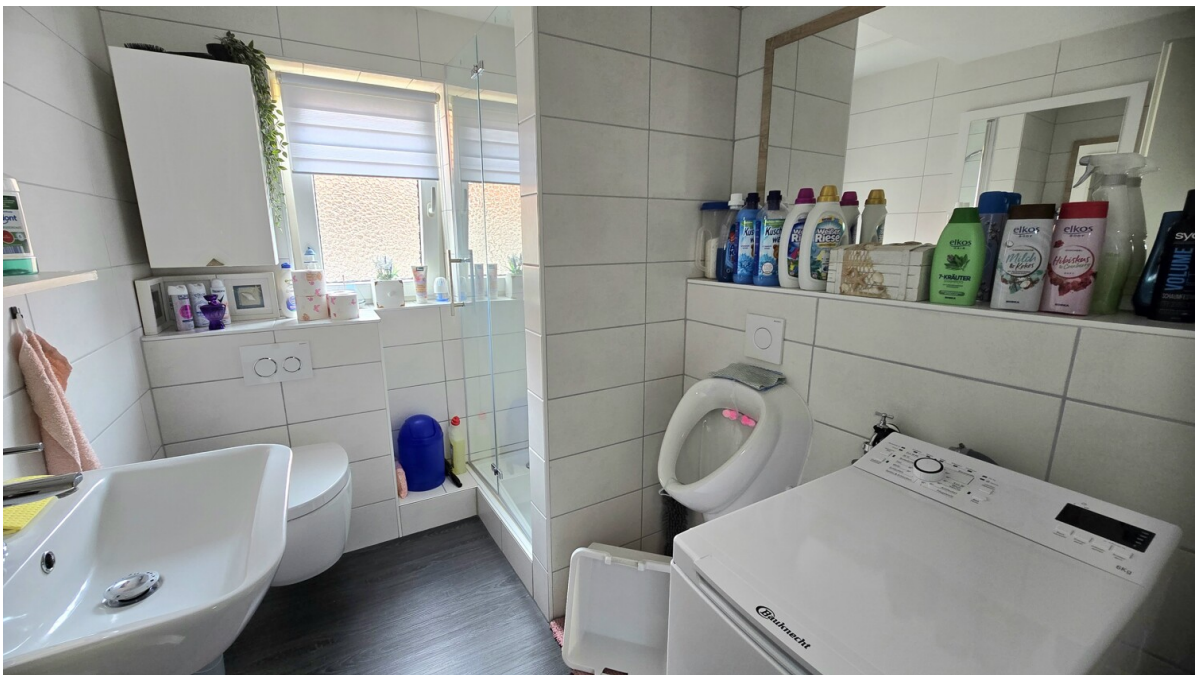
CODE DU BIEN: 26037024 - 37276 Meinhard / Grebendorf - Grebendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26037024 - 37276 Meinhard / Grebendorf - Grebendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26037024 - 37276 Meinhard / Grebendorf - Grebendorf

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26037024 - 37276 Meinhard / Grebendorf - Grebendorf**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26037024 - 37276 Meinhard / Grebendorf - Grebendorf**

## Une première impression

Dieses ursprünglich um 1800 errichtete Mehrfamilienhaus vereint historischen Charakter mit einer nachhaltigen Ertragsstruktur. Durch fortlaufende Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen präsentiert sich die Immobilie heute in einem gepflegten Zustand und bietet Kapitalanlegern eine attraktive Investitionsmöglichkeit.

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.411 m<sup>2</sup> erstreckt sich ein vielseitig nutzbares Gebäudeensemble mit insgesamt fünf vermieteten Einheiten. Die Immobilie umfasst vier Wohneinheiten – darunter zwei Drei-Zimmer-Wohnungen und zwei Zwei-Zimmer-Wohnungen – sowie eine weitere Einheit, die derzeit als Gewerbefläche genutzt und vermietet ist. Ergänzt wird das Angebot durch zwei verpachtete Lagerflächen, die zusätzliche Mieteinnahmen generieren.

Die vollständige Vermietung aller Einheiten sorgt für laufende und stabile Erträge. Dank der zentralen Lage profitieren die Mieter von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Bildungseinrichtungen sowie weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Bereits die ansprechende Außenansicht mit heller Putzfassade und klassischem, rot gedecktem Satteldach unterstreicht den besonderen Charakter der Immobilie. Zahlreiche Fensterflächen sorgen für eine angenehme Belichtung der Wohn- und Gewerberäume. Im Inneren überzeugt das Gebäude durch seinen authentischen Charme. Der großzügige Eingangsbereich mit sichtbaren Holzbalken und einem Treppenhaus mit Holzgeländer vermittelt ein einladendes Ambiente. Die Wohnräume zeichnen sich durch großzügige Grundrisse und helle Fensterfronten aus, die für eine freundliche Wohnatmosphäre sorgen. Pflegeleichte Bodenbeläge in Holzoptik verleihen den Wohnungen eine zeitlose und wohnliche Ausstrahlung.

Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss verfügt über einen separaten Zugang und bietet dank ihrer offenen Raumgestaltung und der großen Fensterflächen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die derzeitige Vermietung unterstreicht die Attraktivität dieser Fläche.

Insgesamt stehen fünf modern ausgestattete Badezimmer zur Verfügung. Diese verfügen über zeitgemäße Sanitäreinrichtungen, Duschen, Tageslichtfenster sowie Anschlüsse für Waschmaschinen.

Beheizt wird das Gebäude über eine Zentralheizung. Die Ausstattungsqualität entspricht einem soliden und funktionalen Standard. Die Immobilie wurde laufend instand gehalten und zuletzt im Jahr 2020 modernisiert.

Diese Immobilie stellt eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger dar, die ein gepflegtes Renditeobjekt mit bestehender Vermietung, zusätzlichem Entwicklungspotenzial und langfristig stabilen Einnahmen suchen.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zu den Mietverhältnissen und den erzielten

**Mieteinnahmen zur Verfügung und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.**

**CODE DU BIEN: 26037024 - 37276 Meinhard / Grebendorf - Grebendorf**

## Détails des commodités

### Erdgeschoss:

- 2 Zimmer Wohnung - 74,25m<sup>2</sup>
- Apartment ( Gewerbe) - 27,90m<sup>2</sup>
- Abstelle 1 - 14,34m<sup>2</sup>
- Abstelle 2 - 45,50m<sup>2</sup>
- Eingang - 43,51m<sup>2</sup>

### Obergeschoss:

- 3 Zimmer Wohnung links - 54,20m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer Wohnung rechts - 53,29m<sup>2</sup>
- 3 Zimmer Wohnung rechts - 54,47m<sup>2</sup>
- Flur 30,19m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26037024 - 37276 Meinhard / Grebendorf - Grebendorf**

## Tout sur l'emplacement

### Lagebeschreibung:

Die Gemeinde Meinhard liegt in der reizvollen nordhessischen Mittelgebirgslandschaft am Rand des Werratal und bietet eine hohe Lebensqualität in naturnaher Umgebung. Die angebotene Immobilie befindet sich im Ortsteil Grebendorf, dem größten Ortsteil der Gemeinde und zugleich deren Verwaltungssitz.

Grebendorf überzeugt durch seinen historischen Ortskern mit zahlreichen liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern, die unmittelbare Nähe zur Natur sowie ein vielfältiges Freizeit- und Erholungsangebot. Umgeben von Wäldern, sanften Höhenzügen und gut ausgebauten Wanderwegen bietet der Ort ideale Voraussetzungen für Naturliebhaber und Erholungssuchende.

Darüber hinaus verfügt Grebendorf über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Arztpraxen, Apotheke, Schule, Sporthalle, umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Tankstelle mit 24-Stunden-Service befinden sich direkt im Ort und sind größtenteils bequem fußläufig erreichbar. Die Kreisstadt Eschwege mit ihrem vielfältigen Angebot an Dienstleistungen, Kultur- und Einkaufsmöglichkeiten liegt nur etwa drei Kilometer entfernt.

### Verkehrsanbindung:

Grebendorf ist verkehrstechnisch gut angebunden. Im Ort kreuzen sich die Kreisstraße K3 und die Landesstraße L3424. Letztere führt zur rund 400 Meter südlich verlaufenden Bundesstraße B249. Die Bundesautobahn A44 (Kassel–Eisenach), deren Ausbau weiterhin voranschreitet, befindet sich in etwa 14 Kilometern Entfernung. Über die rund 30 Kilometer entfernte Anschlussstelle Herleshausen besteht zudem eine direkte Anbindung an die Bundesautobahn A4, die von Aachen bis zur deutsch-polnischen Grenze verläuft.

**CODE DU BIEN: 26037024 - 37276 Meinhard / Grebendorf - Grebendorf**

## Plus d'informations

### Sehenswürdigkeiten

Zu den besonderen Sehenswürdigkeiten Grebendorfs zählen der historische Rundanger, die Kirche, das ehemalige Keudell'sche Schloss aus dem 17. Jahrhundert – heute Sitz der Gemeindeverwaltung – sowie zahlreiche charakteristische Fachwerkhäuser.

### Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten

Die Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Beliebt sind Wanderungen durch das Werratal und die angrenzenden Auenlandschaften sowie Ausflüge zum nahegelegenen Meinhardsee. Dort stehen zahlreiche Freizeitangebote wie Schwimmen, Angeln, Camping und verschiedene Wassersportarten zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch gastronomische Einrichtungen und vielfältige Sportmöglichkeiten, darunter Tennis, Handball und Beachvolleyball. Radfahrer profitieren zudem vom überregional bekannten Werratal-Radweg.

### Gastronomie

Für das leibliche Wohl sorgen verschiedene gastronomische Betriebe im Ort und der näheren Umgebung, darunter das Restaurant Kochsberg, die Bürgerhausgaststätte „Zum Sandhasen“, die „Klamotte“, die „Seeterrasse am Meinhardsee“, Cafés und Bäckereien, das Schnellrestaurant „McZ“ an der B249, das Bistro Honsel an der Tankstelle sowie die Pizzeria „Classic“.

**CODE DU BIEN: 26037024 - 37276 Meinhard / Grebendorf - Grebendorf**

## 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](mailto:eschwege@von-poll.com)**

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

---

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