

Wolfhagen

# Ihre neue attraktive Kapitalanlage: Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage

????????? ??????????: 25099008



???? ??????: 1.749.000 EUR • ??????????: ca. 292 m<sup>2</sup> • ?????????: 48 • ?????? ????: 1.048 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25099008 - 34466 Wolfhagen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????????

??????? ???????: 25099008 - 34466 Wolfhagen

?? ??? ??????

|                      |                       |                      |                                                                        |
|----------------------|-----------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------|
| ??????? ??????????   | 25099008              | ????? ???????        | 1.749.000 EUR                                                          |
| ???????????          | ca. 292 m²            | ???????????          | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ????? ???????        | ?????????????? ?????? |                      |                                                                        |
| ?????????            | 48                    |                      |                                                                        |
| ????????????? ???    | 6                     |                      |                                                                        |
| ??????????           |                       | ????? ?????????????? | 2019                                                                   |
| ??????????           | 12                    | ?????????            | ???????                                                                |
| ????? ?????????????? | 1993                  | ???????????????      |                                                                        |
| ????? ?????????????? | 3 x ?????????? ???    | ???????????????????? | ca. 1.715 m²                                                           |
|                      | ??????????????, 12 x  | ??????               |                                                                        |
|                      | ?????????????? ?????? | ????????????? ?????? | ca. 991 m²                                                             |
|                      | ??????????????        | ?????????????????    | ca. 1283 m²                                                            |
|                      |                       | ??????               |                                                                        |
|                      |                       | ????????             | ??????????                                                             |

??????? ?????????: 25099008 - 34466 Wolfhagen

????????????? ??????????

|                  |            |                  |                |
|------------------|------------|------------------|----------------|
| ???? ??????????? | ?????      | ???????????????? | BEDARF         |
| ????????????     | 17.01.2034 | ??????????       |                |
| ???????????????? |            | ??????? ??????   | 157.00 kWh/m²a |
| ??????? ??       |            | ??????????       |                |
| ???? ??????????? | ?????      | ??????????       | E              |
|                  |            | ????????????     |                |
|                  |            | ??????????       |                |
|                  |            | ???? ??????????? | 1993           |
|                  |            | ????????? ?? ??  |                |
|                  |            | ????????????     |                |
|                  |            | ???????????????? |                |



??????? ???????? : 25099008 - 34466 Wolfhagen

?? ????????





??????? ???????: 25099008 - 34466 Wolfhagen

?? ????????



??????? ???????: 25099008 - 34466 Wolfhagen

?? ????????





???????? ?????????: 25099008 - 34466 Wolfhagen

?? ?????????



??????? ???????: 25099008 - 34466 Wolfhagen

?? ???????





??????? ???????? : 25099008 - 34466 Wolfhagen

?? ????????





??????? ???????: 25099008 - 34466 Wolfhagen

?? ????????



??????? ???????: 25099008 - 34466 Wolfhagen

?? ????????





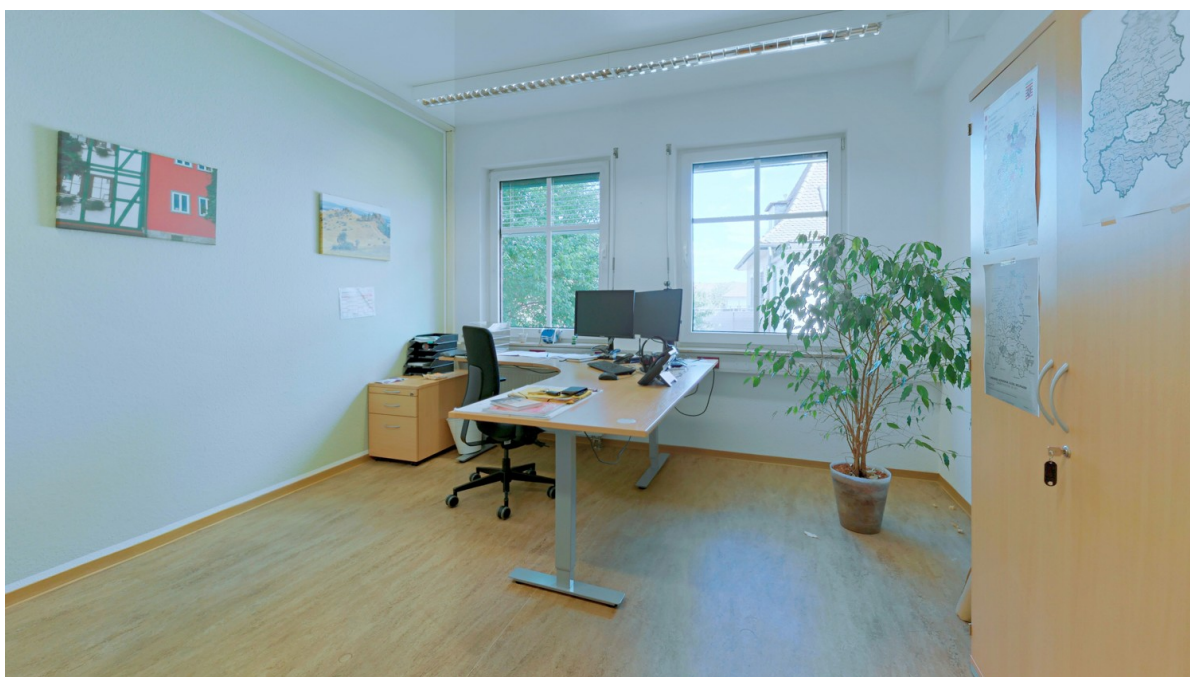
???????? ?????????: 25099008 - 34466 Wolfhagen

?? ?????????



??????? ???????: 25099008 - 34466 Wolfhagen

?? ????????





??????? ???????? : 25099008 - 34466 Wolfhagen

?? ????????



??????? ???????: 25099008 - 34466 Wolfhagen

?? ???????





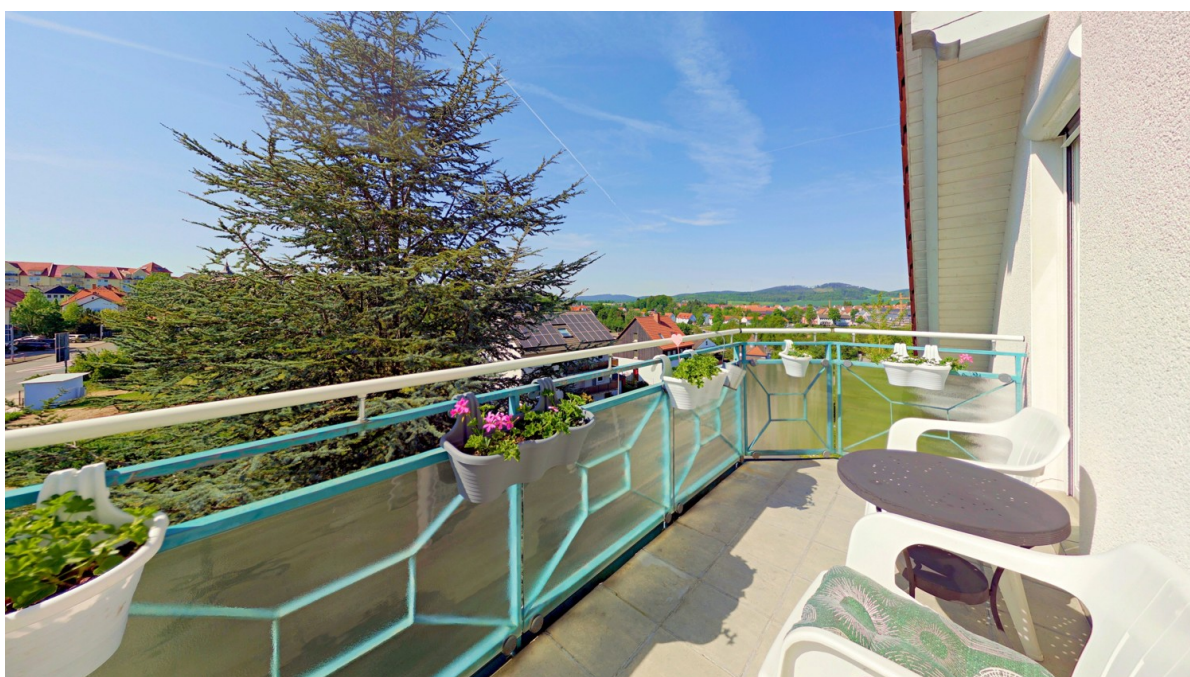
??????? ???????: 25099008 - 34466 Wolfhagen

?? ????????



??????? ?????????: 25099008 - 34466 Wolfhagen

?? ????????





??????? ??????: 25099008 - 34466 Wolfhagen

?? ???????



??????? ???????? : 25099008 - 34466 Wolfhagen

?? ????????





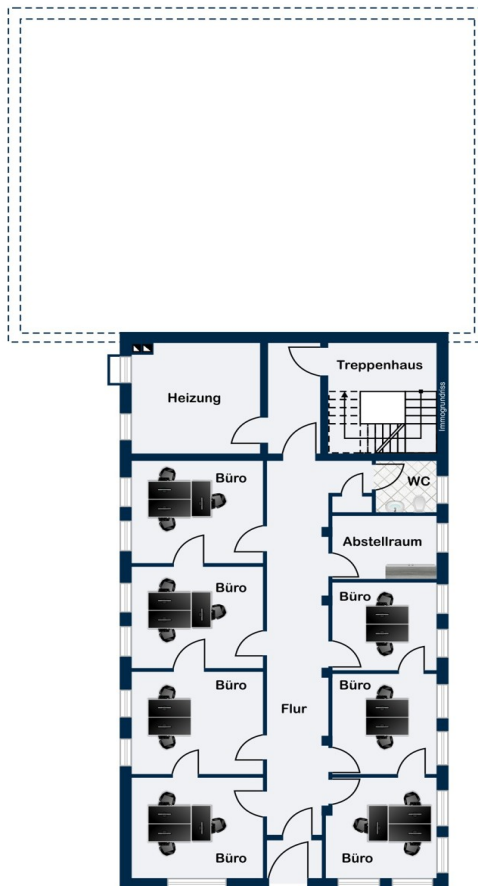
??????? ???????: 25099008 - 34466 Wolfhagen

?? ????????

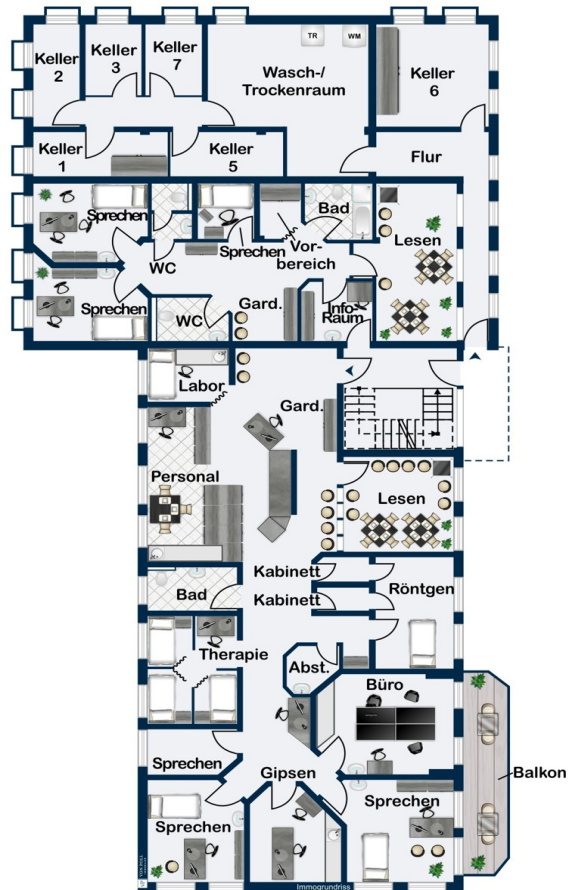


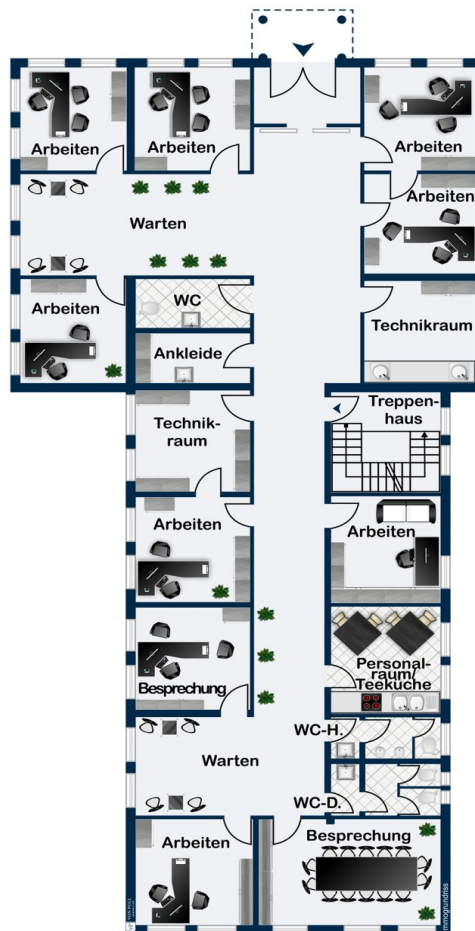
??????? ?????????: 25099008 - 34466 Wolfhagen

???????

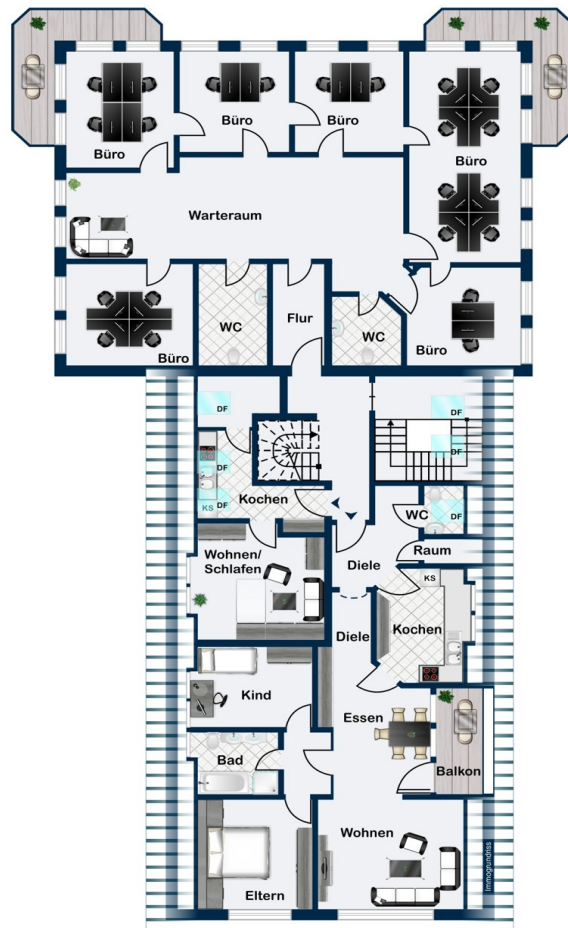


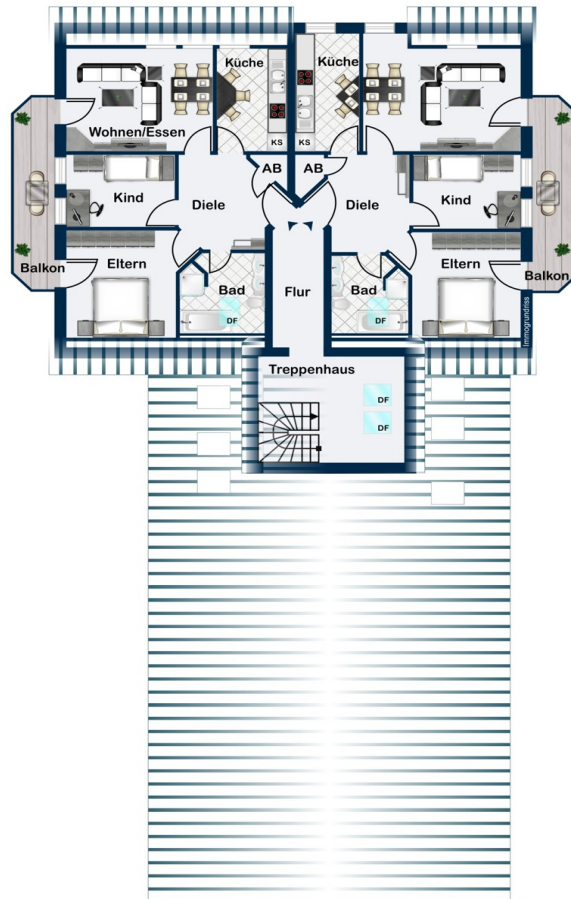












???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ????????? ???? ?????????????.



??????? ???????: 25099008 - 34466 Wolfhagen

## ??? ?????? ??????????

Zum Verkauf steht ein sehr gepflegtes, modernes Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1993, das zuletzt im Jahr 2019 modernisiert wurde. Die Immobilie überzeugt durch eine gelungene Raumaufteilung, einen guten baulichen Zustand sowie durch eine vollständige und langfristige Vermietung aller Einheiten – ein idealer Rahmen für Kapitalanleger auf der Suche nach einer soliden, renditestarken Investition.

Das Gebäude verfügt über eine Gesamtwohn- und Nutzfläche von ca. 1.715?m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von rund 1.048?m<sup>2</sup>. Insgesamt befinden sich acht Einheiten im Objekt: vier Wohneinheiten und vier Gewerbeeinheiten, die allesamt an zuverlässige Mieter vergeben sind – ein Garant für kontinuierliche Mieteinnahmen. Besonders hervorzuheben: Die Gewerbeflächen sind langfristig vermietet und werden unter anderem von Behörden genutzt – ein starkes Argument für nachhaltige Mieteinnahmen und eine stabile Rendite. Drei der vier Gewerbeflächen sind zudem barrierefrei zugänglich, was die Attraktivität der Immobilie für eine breite Nutzergruppe zusätzlich erhöht. In den derzeitigen Mietverhältnissen steckt noch nachvollziehbares Entwicklungspotenzial, insbesondere bei zukünftigen Neuverträgen oder Indexanpassungen.

Die Heizungsanlage wurde 2019 modernisiert und erfüllt moderne Standards energieeffizienter Gebäudetechnik – ein zusätzlicher Pluspunkt im Hinblick auf die Zukunftsfähigkeit und Werterhaltung der Immobilie.

Die Immobilie erwirtschaftet aktuell eine Bruttorendite von rund 5,76?%, was im derzeitigen Marktumfeld als solide und nachhaltig einzuordnen ist. Auch unter Berücksichtigung üblicher Betriebskosten bleibt mit einer geschätzten Nettorendite von ca. 5,38?% ein attraktiver Ertrag für Kapitalanleger bestehen.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst insgesamt 48 Räume, darunter sechs Schlafzimmer und zwölf Badezimmer. Die Ausstattung ist funktional und gepflegt – ideal für eine langfristige Nutzung durch private und gewerbliche Mieter.

Besonders hervorzuheben ist das hohe Maß an Nutzerkomfort: Direkt am Objekt stehen 15 Stellplätze zur Verfügung, davon zwei Stellplätze unter einem Carport, die den Mietern ausreichend Parkmöglichkeiten bieten. Die verkehrsgünstige Lage mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die überregionalen Verkehrswege macht das Objekt auch für gewerbliche Mieter äußerst attraktiv.

Diese Immobilie bietet eine hervorragende Investitionsmöglichkeit mit gesicherten Mieteinnahmen, guter Mieterstruktur und einer ausgewogenen Kombination aus Wohn- und Gewerbeflächen. Die solide Bauweise, die zentrale Lage, die gepflegte Ausstattung und die durchgeführten Modernisierungen – kombiniert mit langfristigen Mietverträgen in wirtschaftlich stabilen Branchen – machen dieses Objekt zu einer zukunftsicheren Kapitalanlage mit stabilem Wertentwicklungs- und Renditepotenzial.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir präsentieren Ihnen dieses attraktive Investmentobjekt persönlich vor Ort.



??????? ???????: 25099008 - 34466 Wolfhagen

???????????????? ???? ?????????

- Bruttorendite 5,76 %
- 4 vollvermietete Wohneinheiten
- 4 gewerbliche Mieter, darunter der Hessen Forst auf zwei Etagen, eine orthopädische - Praxis und zwei Verbände
- Wohnfläche ca. 292 m<sup>2</sup>
- Gewerbefläche ca. 991 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 1.715 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca 1.048 m<sup>2</sup>
- 15 Stellplätze, davon zwei Stellplätze unter einem Carport
- Baujahr 1993
- gedämmt
- Heizung in 2019 modernisiert

??????? ???????: 25099008 - 34466 Wolfhagen

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie befindet sich in zentraler, gut angebundener Lage von Wolfhagen, in der Kurfürstenstraße – einer etablierten Mischlage mit Wohn- und Geschäftsnutzung. In fußläufiger Entfernung finden sich zahlreiche Nahversorgungseinrichtungen wie Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Gastronomie sowie Schulen und Kitas. Direkt im Gebäude ist unter anderem eine medizinische Einrichtung untergebracht. Das unmittelbare Umfeld ist geprägt von gepflegter Bebauung, öffentlicher Infrastruktur und hoher Nutzungsfrequenz – sowohl durch Anwohner als auch durch Kunden und Patienten.

Durch die verbreiterte Gehwegsituation und Verkehrsberuhigung nach jüngsten Umbaumaßnahmen bietet die Straße eine gute Aufenthaltsqualität. Auch 15 Stellplätze direkt am Objekt erhöhen die Attraktivität für Mieter und Besucher.

Wolfhagen ist eine kreisangehörige Stadt im nordhessischen Landkreis Kassel mit rund 13.500 Einwohnern und Teil der Metropolregion Nordhessen. Die Stadt liegt etwa 25 km westlich von Kassel und profitiert von der Nähe zur A44 sowie von einem gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehrsnetz (NVV). Der Bahnhof Wolfhagen bietet Direktverbindungen nach Kassel (RegioTram). Auch Buslinien sind fußläufig erreichbar.

Die Region ist wirtschaftlich breit aufgestellt – mit Schwerpunkten in öffentlichen Dienstleistungen, mittelständischem Handwerk, Gesundheit, Forstwirtschaft sowie Tourismus (Naturpark Habichtswald). Die gute Anbindung, das hohe Maß an Versorgung und die naturnahe Lage machen Wolfhagen zu einem attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort.

??????? ???????: 25099008 - 34466 Wolfhagen

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.1.2034.

Endenergiebedarf beträgt 157.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist E.



??????? ???????: 25099008 - 34466 Wolfhagen

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Max Mattis

---

Wilhelmshöher Allee 322, 34131 Kassel

Tel.: +49 561 - 76 64 47 0

E-Mail: [kassel@von-poll.com](mailto:kassel@von-poll.com)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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