

Wolfhagen

? ?????????? ??? ??? ??????????: ?????????? ???
?????????? ???????? ?? ?????????? ????????????

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

VP

VON POLL
IMMOBILIEN

www.von-poll.com

???? ??????: 1.749.000 EUR • ??????????: ca. 292 m² • ??????: 48 • ?????? ????: 1.048 m²

??????? ?????????: 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 ?????????? ??? ?????????????, 12 x ????????????? ????? ?????????????	????????????????????	ca. 1.715 m²
		?????	
		??????????? ?????	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

?? ????????



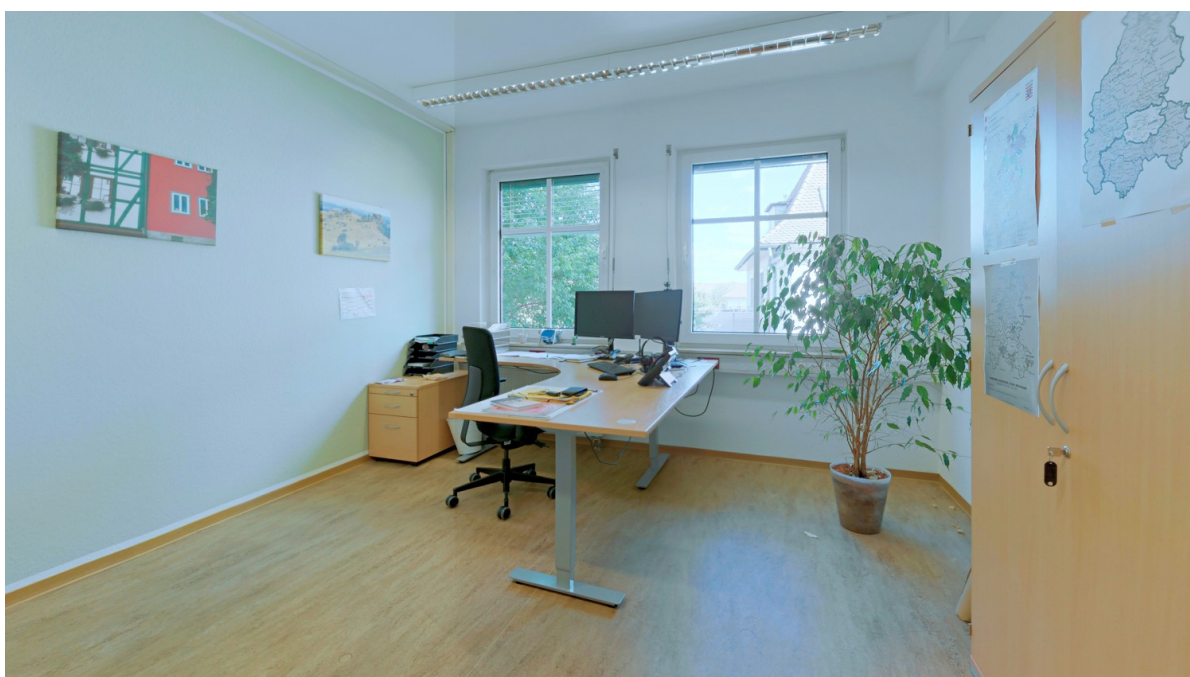
??????? ???????: 25099008 - 34466 Wolfhagen

?? ????????



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

?? ????????



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

?? ????????



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

?? ???????



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

?? ????????



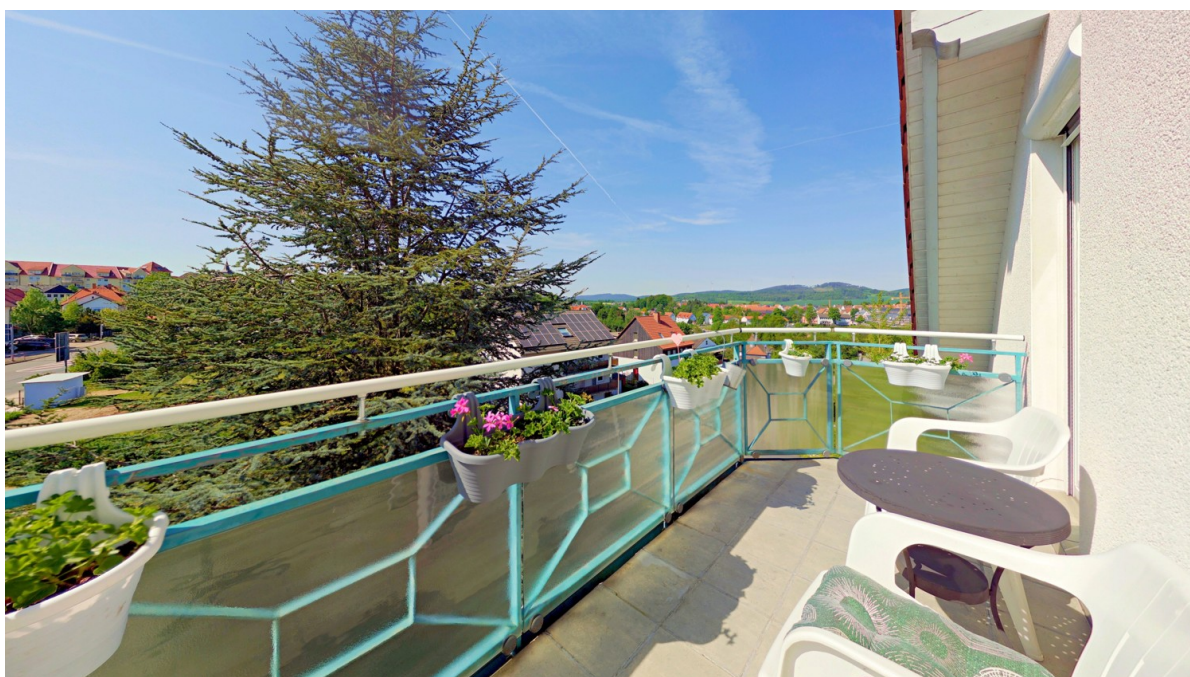
??????? ???????: 25099008 - 34466 Wolfhagen

?? ????????



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

?? ????????



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

?? ????????



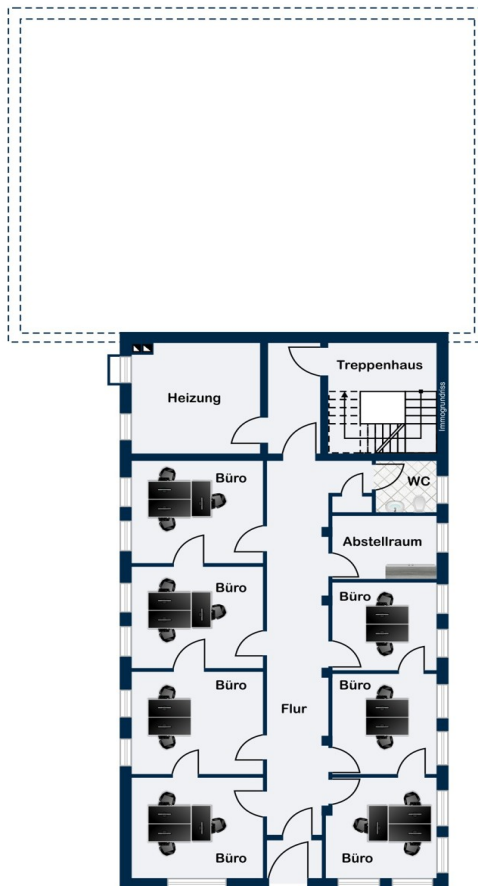
???????? ?????????: 25099008 - 34466 Wolfhagen

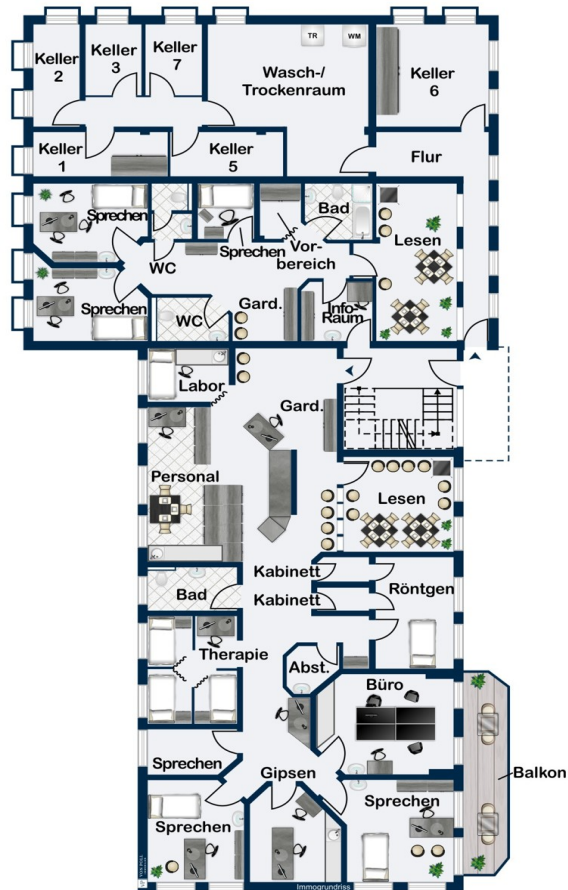
?? ?????????

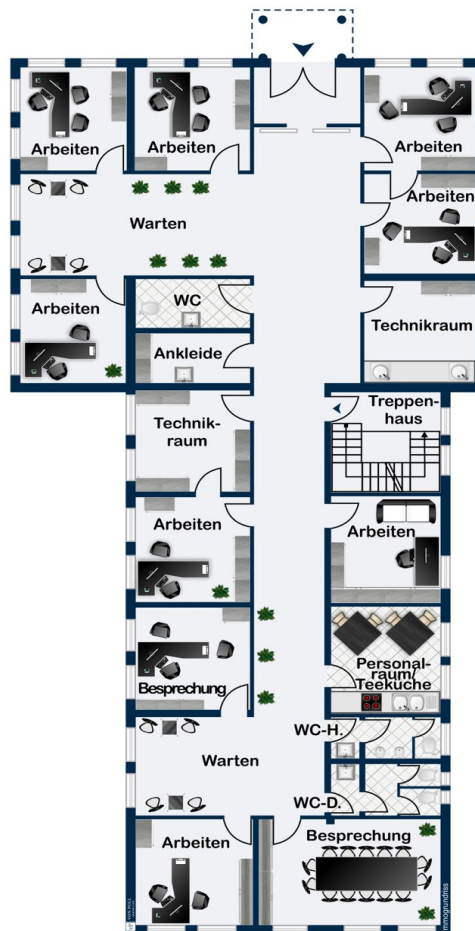


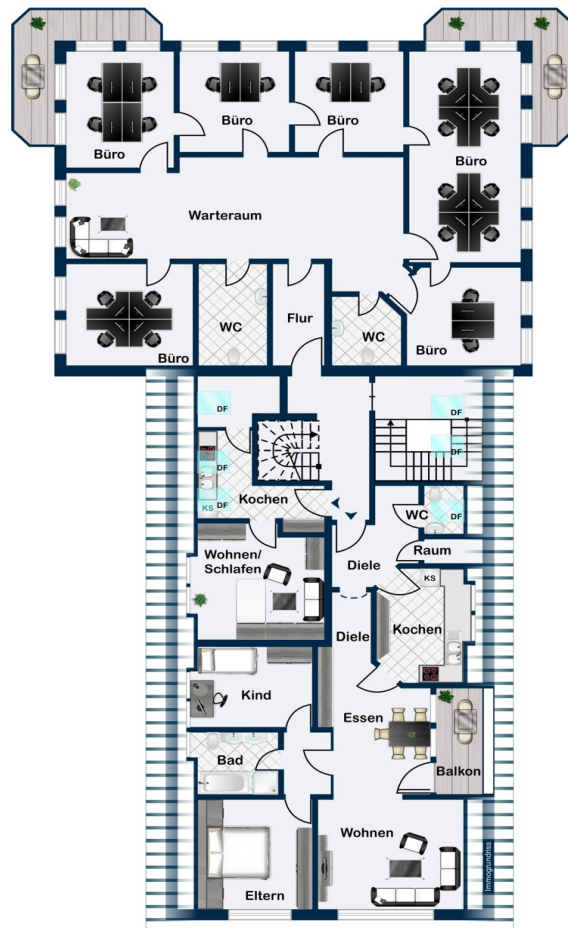
??????? ???????: 25099008 - 34466 Wolfhagen

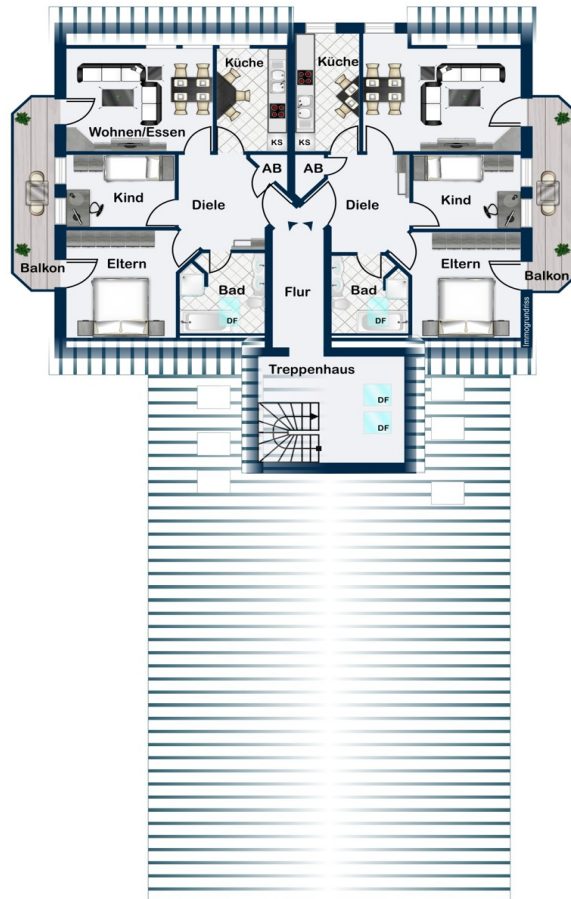
??????











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

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

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

???????? ?? ??? ?????????????????, ????????? ?????????? ?? ????????? ??????
?? ????????????????? ?? ?? 1993, ?? ????? ????????????????? ????????? ?? ?? 2019.
?? ????????? ????????? ????????????????? ??????, ?????? ?????? ?????????? ??
????? ????????????????? ?????????? ?? ?? ?????? - ?? ?????? ?????????? ??
????????? ?? ?????????? ?? ????????? ?????????? ?????? ?????????? ?? ??????
????????? ?????????? ?????????????? ?? ?????? ?????????? ?????????? 1.715 ??. ??
?? ?????????????? ?????????? ????????? 1.048 ??. ?? ????????? ?????????????? ?? ?????
????????: ????????? ?????????????? ?? ????????? ?????????? ?????????, ?? ??????
????????????? ?? ?? ?????????????? ?????????????? - ?????????? ????????? ?????????? ??
????????? ?????????? ?????????? ?? ?? ?????????????? ?????????? ?? ?????????? ??????, ??
?????? ?????????????????????? ?? ?????????? ??????, ?????????????????????????
????????????????? ?????? - ?? ?????? ?????????????? ?? ????????? ?????????? ?? ?????????
?? ?????????? ?????????? ?? ??????????. ?????? ?? ?? ?????????? ?????????? ?????????
????? ?????? ?????? ?????????, ?????????????? ?????????? ?? ?????????????????? ??
????????? ?? ?? ?????? ?????? ??????. ?? ?????????? ?????????? ?????????????????? ??
????????????? ?????????????????? ?????????????? ??????????, ?????? ?? ?????????????? ?????
????????????? ? ?????????????? ??????. ?? ?????????? ?????????? ?????????????????? ??
2019 ?? ?????? ?? ?????????? ?????????? ?? ?????????????? ?????????? ?????????????
????????? - ?? ?????????? ?????????????? ?? ?? ?????? ?? ?????????????? ?????????????? ??
?? ?????????? ?? ?????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?????????? ?? ?? ??????????
????????????? ?????????? ????????? 5,76%, ? ?????? ?????????? ?????????? ?? ?????????? ??
????????? ?????????????? ?? ??????. ?????? ?? ?????????????? ?????? ?? ??????
????????????????? ??????, ? ?????????????? ?????????? ?????????? ????????? 5,38% ?????????? ??
????????????? ?????????? ?? ?????? ??????????. ? ?????????????????????? ??????????????
????????????????? ?????????? 48 ??????, ?????????????????????????? ?? ?????????????????? ??
????????? ?????????? ?? ?????????????? ?? ? ?????????????? ?????? ?????????????? ??
????????????????????? - ?????????? ?? ?????????????? ?????? ?????? ?? ?????????? ?? ??
?? ?????????????? ??????????????. ?? ?????? ?????????? ?????? ?? ?????????? ??????
????????????? ?????????????????? 15 ?????? ?????????????? ?????? ?????????????? ?????????? ??
????????, ?????????????????????????????? ?? ?????? ?????? ?? ?? ?????????? ??????????????,
????????????? ?????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ??????????????. ? ?????? ?????????? ??
????????????????? ?????????? ?? ?? ?????? ?????????? ?????????????? ?? ?????????? ??
????????????????????? ?? ?????????? ?????????? ?????????? ?????? ?? ?????????? ?????????????
????????????? ?? ?????????????? ??????????????. ?????? ?? ?????????? ?????????????? ??
????????????????? ?????????????? ?????????? ?? ?????????????? ?????????? ?? ?????????, ???
????????????????? ?????????? ?????????? ?? ?????? ?????????????? ?????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????. ? ??????? ??????????, ? ????????? ?????????, ??
????????????????? ??????????????? ?? ? ? ????????? ????????????????? - ??
?????????? ? ? ?????????????? ??????????? ? ? ??????????? ?????????? ?????? -
?????????? ????? ? ? ??????? ??? ????????? ? ? ??????????? ????????????? ???????????
??? ????????? ????????????? ? ? ??????????. ? ? ??????? ? ? ????????????? ? ? ?????????
??? ????? - ? ? ??????? ? ? ? ? ????????????????? ? ? ? ? ??????????? ???????????
????????? ??????????? ? ? ??????.

??????? ???????: 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 m²
- Gewerbefläche ca. 991 m²
- Nutzfläche ca. 1.715 m²
- Grundstücksfläche ca 1.048 m²
- 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/(m²*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

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

www.von-poll.com