

Wolfhagen

Vonzó új befektetés: Lakó- és kereskedelmi épület központi helyen

VP azonosító: 25099008

VERKAUFT

www.von-poll.comVÉTELÁR: 1.749.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 292 m² • SZOBÁK: 48 • FÖLDTERÜLET: 1.048 m²

VP azonosító: 25099008 - 34466 Wolfhagen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25099008 - 34466 Wolfhagen

Áttekintés

VP azonosító	25099008
Hasznos lakótér	ca. 292 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	48
Hálósobák	6
Fürdoszobák	12
Építés éve	1993
Parkolási lehetőségek	3 x Beálló, 12 x Felszíni parkolóhely

Vételár	1.749.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2019
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 1.715 m²
Kereskedelmi terület	ca. 991 m²
Bérelhető terület	ca. 1283 m²
Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 25099008 - 34466 Wolfhagen

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	17.01.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	157.00 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1993

VP azonosító: 25099008 - 34466 Wolfhagen

Az ingatlan



VP azonosító: 25099008 - 34466 Wolfhagen

Az ingatlan



VP azonosító: 25099008 - 34466 Wolfhagen

Az ingatlan



VP azonosító: 25099008 - 34466 Wolfhagen

Az ingatlan



VP azonosító: 25099008 - 34466 Wolfhagen

Az ingatlan



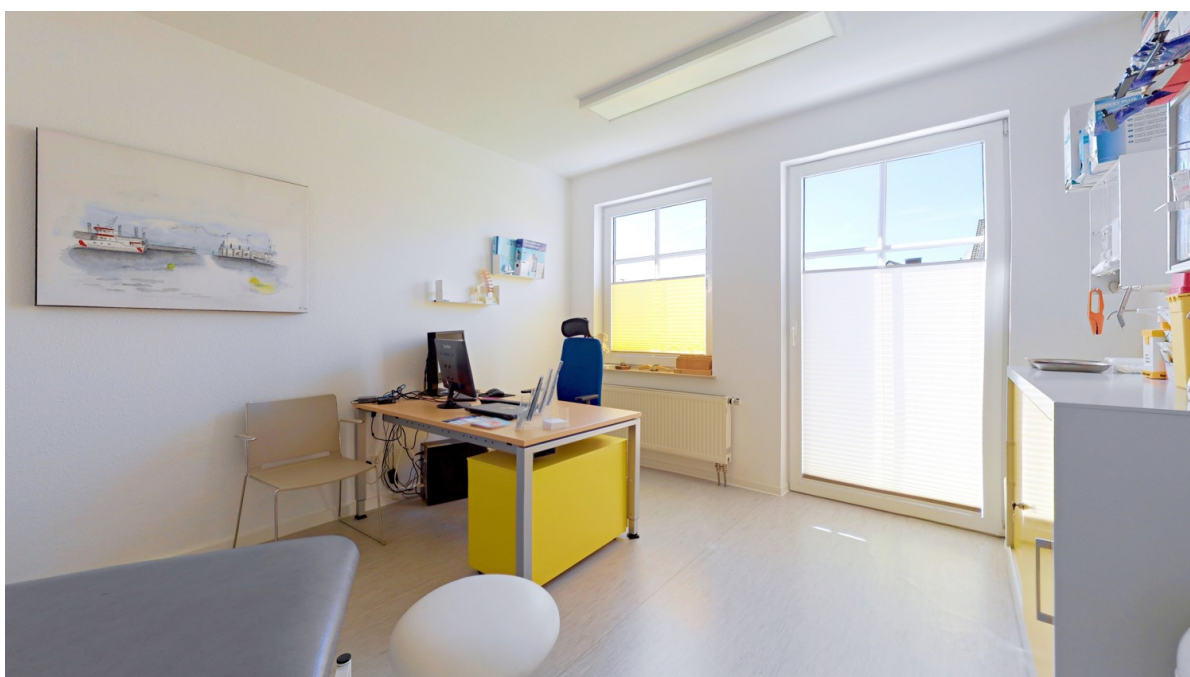
VP azonosító: 25099008 - 34466 Wolfhagen

Az ingatlan



VP azonosító: 25099008 - 34466 Wolfhagen

Az ingatlan



VP azonosító: 25099008 - 34466 Wolfhagen

Az ingatlan



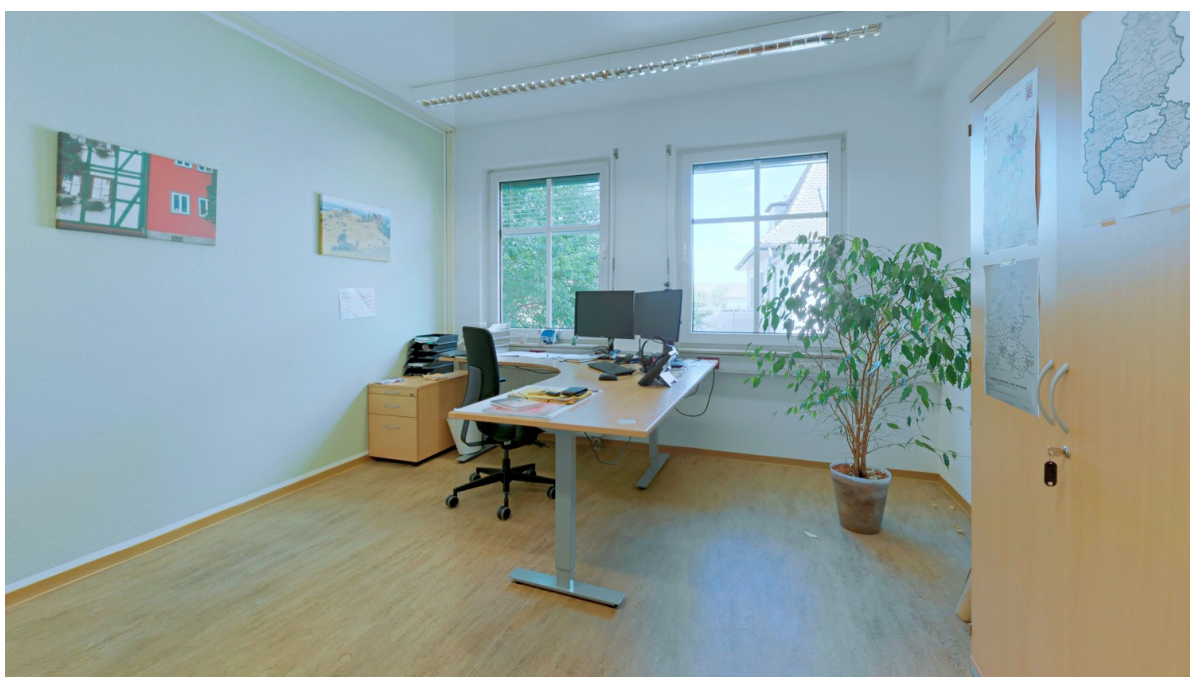
VP azonosító: 25099008 - 34466 Wolfhagen

Az ingatlan



VP azonosító: 25099008 - 34466 Wolfhagen

Az ingatlan



VP azonosító: 25099008 - 34466 Wolfhagen

Az ingatlan



VP azonosító: 25099008 - 34466 Wolfhagen

Az ingatlan



VP azonosító: 25099008 - 34466 Wolfhagen

Az ingatlan



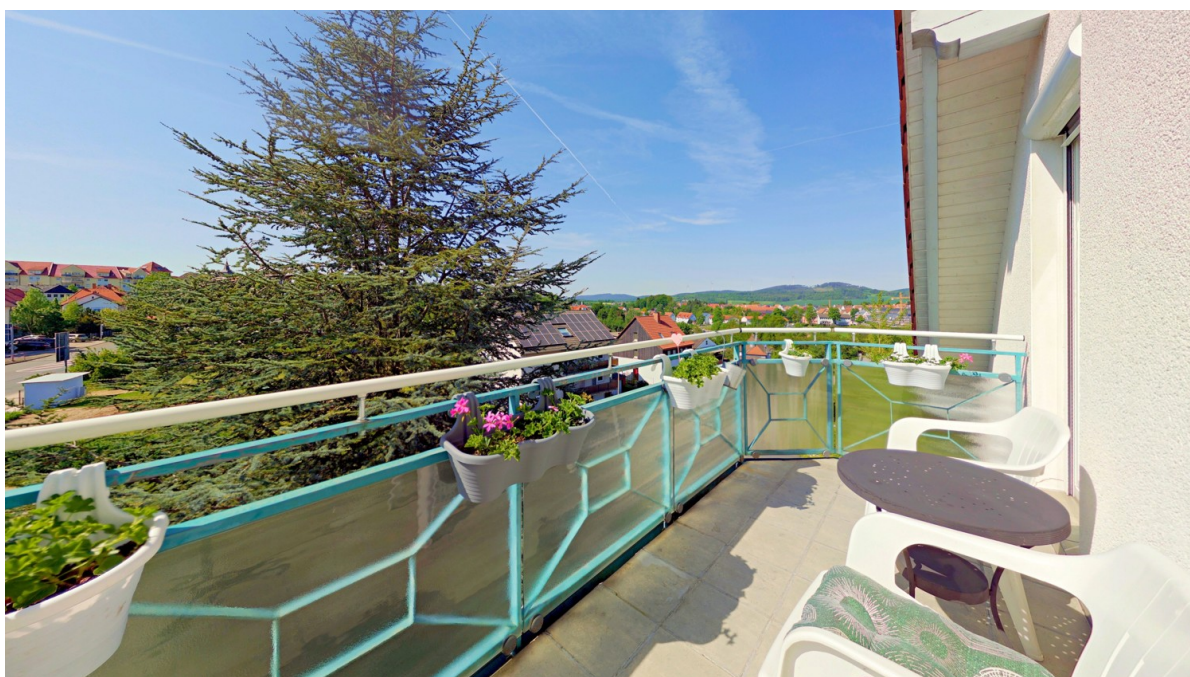
VP azonosító: 25099008 - 34466 Wolfhagen

Az ingatlan



VP azonosító: 25099008 - 34466 Wolfhagen

Az ingatlan



VP azonosító: 25099008 - 34466 Wolfhagen

Az ingatlan



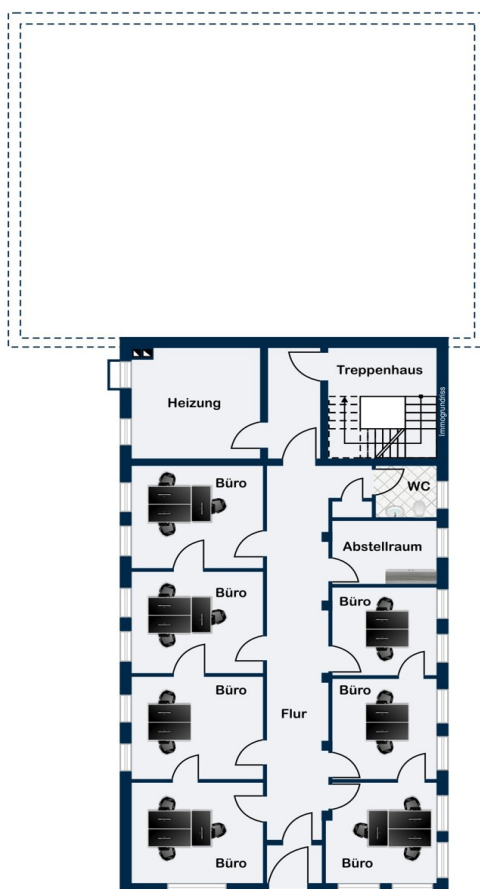
VP azonosító: 25099008 - 34466 Wolfhagen

Az ingatlan



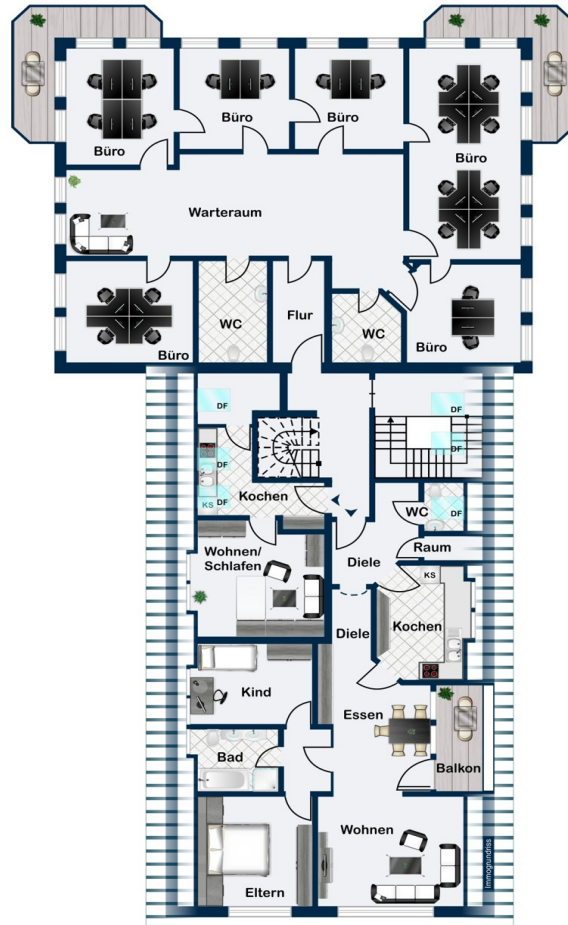
VP azonosító: 25099008 - 34466 Wolfhagen

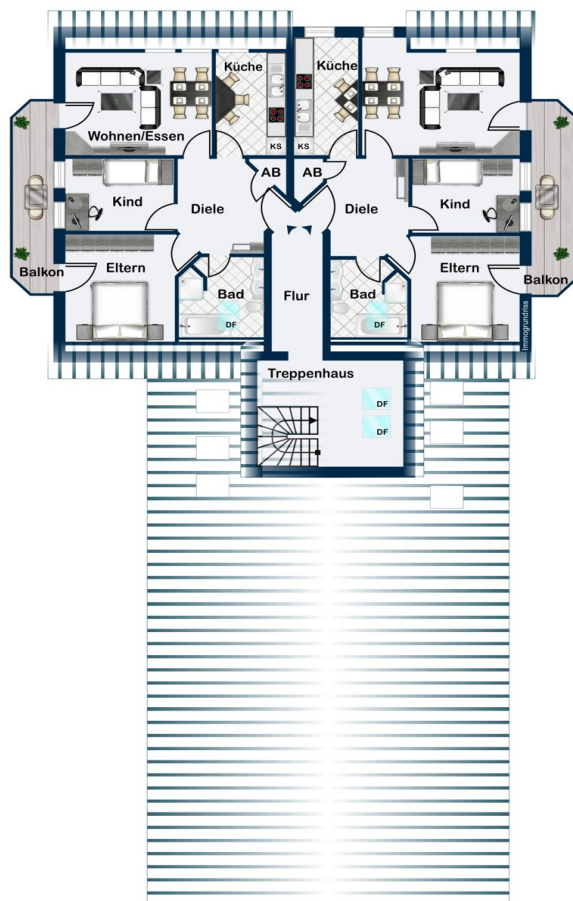
Alaprajzok











Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25099008 - 34466 Wolfhagen

Az első benyomás

Eladó egy nagyon jól karbantartott, modern, 1993-ból származó lakó- és kereskedelmi épület, amelyet utoljára 2019-ben korszerűsítettek. Az ingatlan jól megtervezett alaprajzzal, kiváló szerkezeti állapottal és minden egység teljes hosszú távú bérbeadásával büszkélkedhet – ideális lehetőség a stabil, magas hozamú befektetést kereso befektetők számára. Az épület összesen körülbelül 1715 m² lakó- és hasznos területet kínál egy körülbelül 1048 m²-es nagyméretű telken. Az ingatlan nyolc egységből áll: négy lakó- és négy kereskedelmi egységből, amelyek mindegyikét megbízható bérloknek adják bérbe – garantálva a folyamatos bérleti bevételt. Különösen figyelemre méltó az üzleti helyiségek hosszú távú bérlete, amelyeket különböző szervezetek, köztük kormányzati szervek is használnak – ez erős érv a fenntartható bérleti bevétel és a stabil befektetési megtérülés mellett. A négy kereskedelmi egység közül három akadálymentesített is, ami tovább növeli az ingatlan vonzerejét a felhasználók széles köre számára. A jelenlegi bérleti szerződések továbbra is kimutatható fejlesztési potenciált rejtenek, különösen a jövőbeni új bérleti szerződések vagy az indexmódosítások esetén. A fűtési rendszert 2019-ben korszerűsítették, és megfelel az energiahatékony épülettechnológiára vonatkozó jelenlegi szabványoknak – ami további elonyt jelent az ingatlan jövőbeni életképessége és érték megtartása szempontjából. Az ingatlan jelenleg körülbelül 5,76%-os bruttó hozamot termel, ami a jelenlegi piaci környezetben stabilnak és fenntarthatónak tekinthető. Még a tipikus üzemeltetési költségeket figyelembe véve is a becsült körülbelül 5,38%-os nettó hozam vonzó hozamot jelent a befektetők számára. A jól megtervezett elrendezés összesen 48 szobát foglal magában, köztük hat hálószobát és tizenkét fürdőszobát. A berendezési tárgyak és berendezések funkcionálisak és jól karbantartottak – ideálisak mind a lakossági, mind az üzleti bérlok hosszú távú használatára. Különösen figyelemre méltó a magas szintű felhasználói kényelem: 15 parkolóhely áll rendelkezésre közvetlenül az ingatlannál, köztük két parkolóhely egy kocsibeálló alatt, ami bőséges parkolási lehetőséget biztosít a bérloknek. A kényelmes elhelyezkedés, a kiváló tömegközlekedési kapcsolatokkal és a regionális és országos utakhoz való hozzáféréssel rendkívül vonzóvá teszi ezt az ingatlant az üzleti bérlok számára. Ez az ingatlan kiemelkedő befektetési lehetőséget kínál garantált bérleti jövedelemmel, kiegyensúlyozott bérlo mixszel és a lakossági és üzleti területek kiegyensúlyozott kombinációjával. A masszív szerkezet, a központi elhelyezkedés, a jól karbantartott jellemzők és a közelmúltbeli modernizációk – a gazdaságilag stabil szektorokban kötött hosszú távú bérleti szerződésekkel kombinálva – ezt az ingatlant jövőbiztos befektetéssé teszik, stabil értéknövekedéssel és hozampotenciállal. Örömmel szervezünk Önnek egy megtekintési időpontot – örömmel mutatjuk be Önnek személyesen a helyszínen ezt a vonzó befektetési ingatlant.

VP azonosító: 25099008 - 34466 Wolfhagen

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25099008 - 34466 Wolfhagen

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25099008 - 34466 Wolfhagen

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25099008 - 34466 Wolfhagen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Max Mattis

Wilhelmshöher Allee 322, 34131 Kassel

Tel.: +49 561 - 76 64 47 0

E-Mail: kassel@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com