

Reinhardshagen / Veckerhagen

Wohn- & Geschäftshaus mit attraktiver Bruttorendite von 7,5%. 3 Wohnungen, Gewerbe & 12 Stellplätze

VP azonosító: 26099016



VÉTELÁR: 339.000 EUR • FÖLDTERÜLET: 1.142 m²

VP azonosító: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

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

VP azonosító: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Áttekintés

VP azonosító	26099016
Teto formája	Nyeregteto
Építés éve	1992
Parkolási lehetőségek	12 x Felszíni parkolóhely

Vételár	339.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2022
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd

VP azonosító: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	03.05.2033	Végso energiafogyasztás	89.70 kWh/m ² a
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1992

VP azonosító: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Az ingatlan



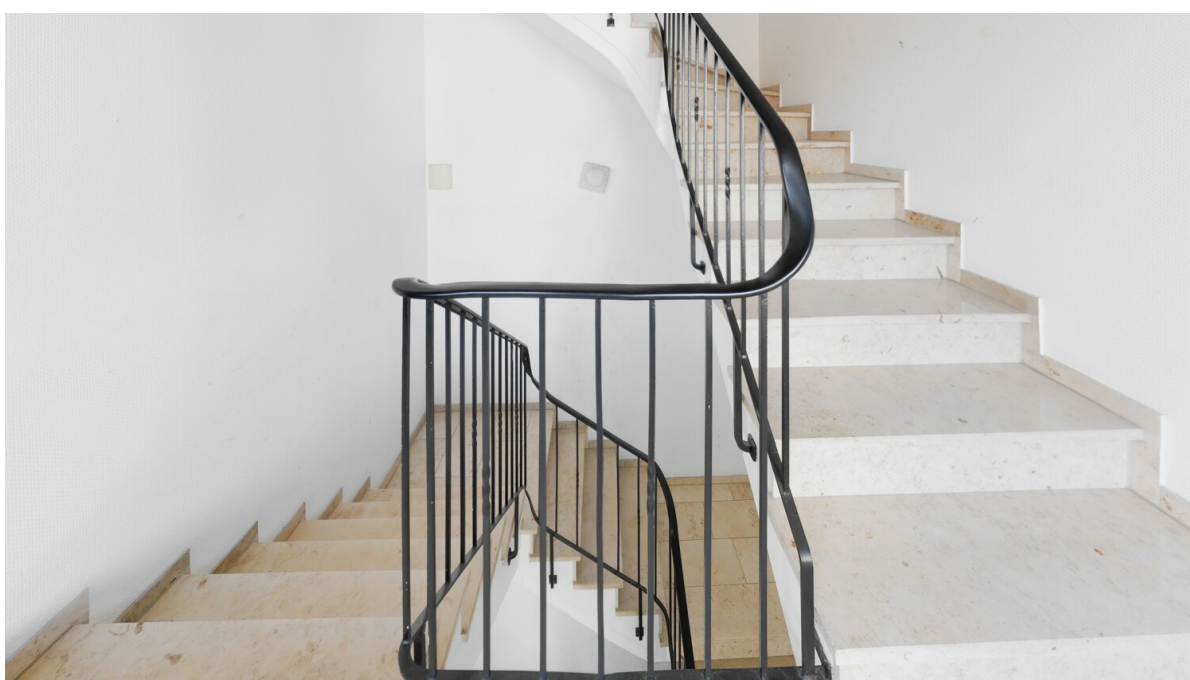
VP azonosító: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Az ingatlan



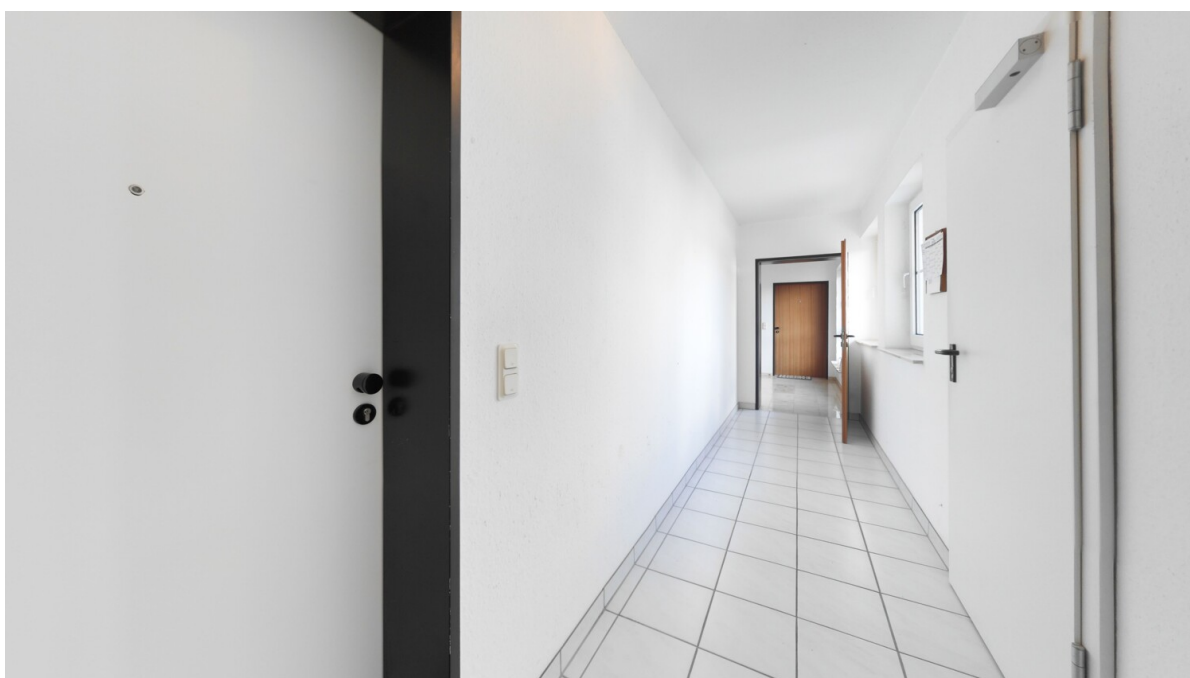
VP azonosító: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Az ingatlan



VP azonosító: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Az ingatlan



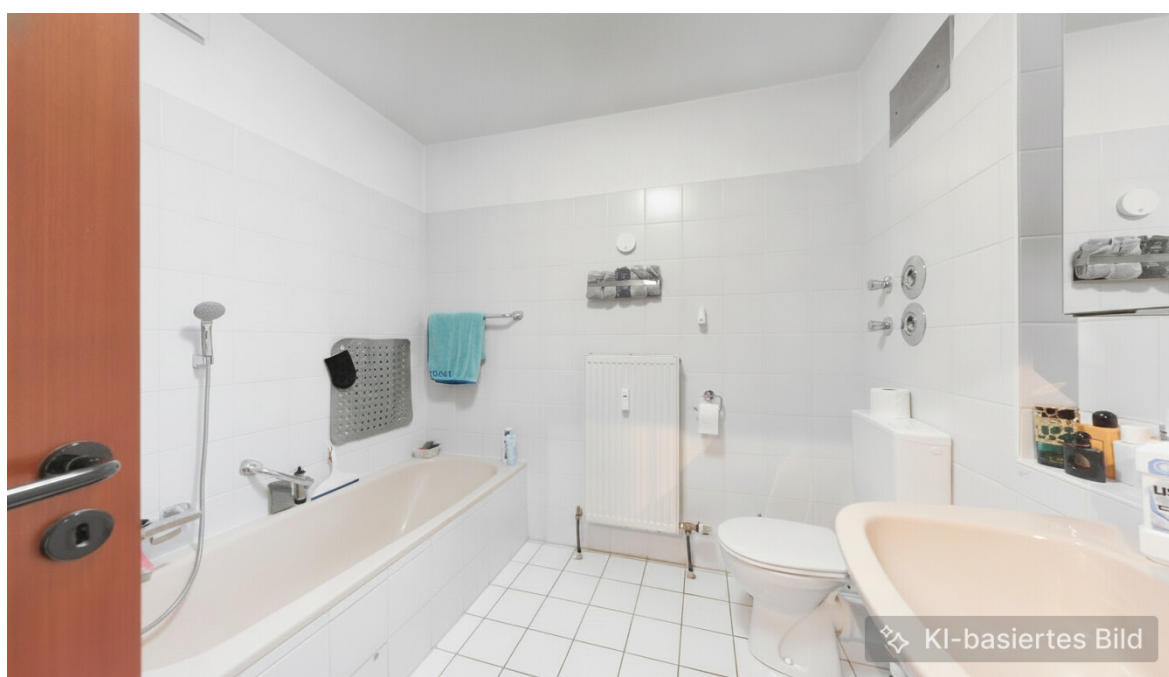
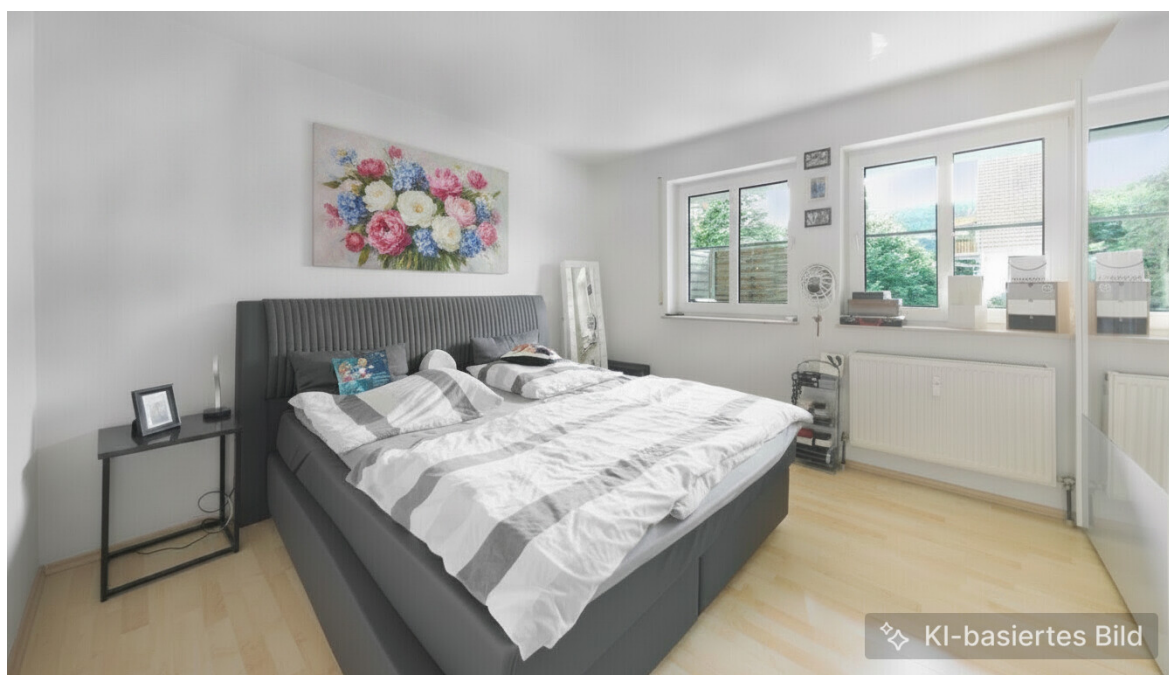
VP azonosító: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Az ingatlan



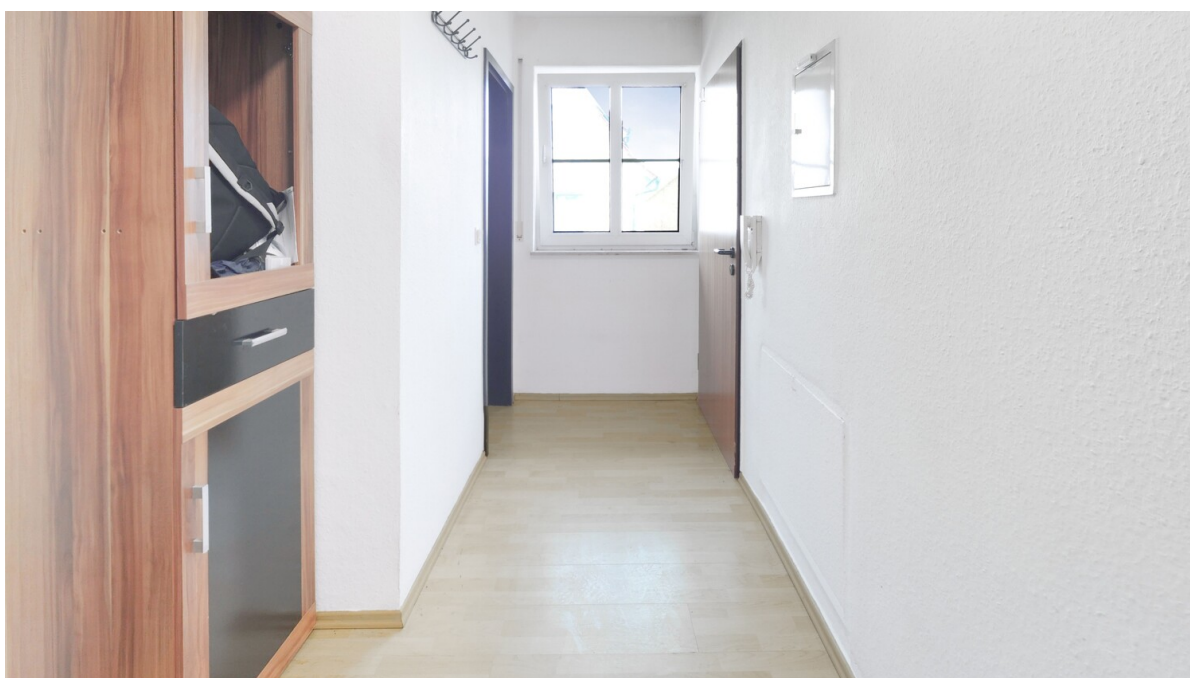
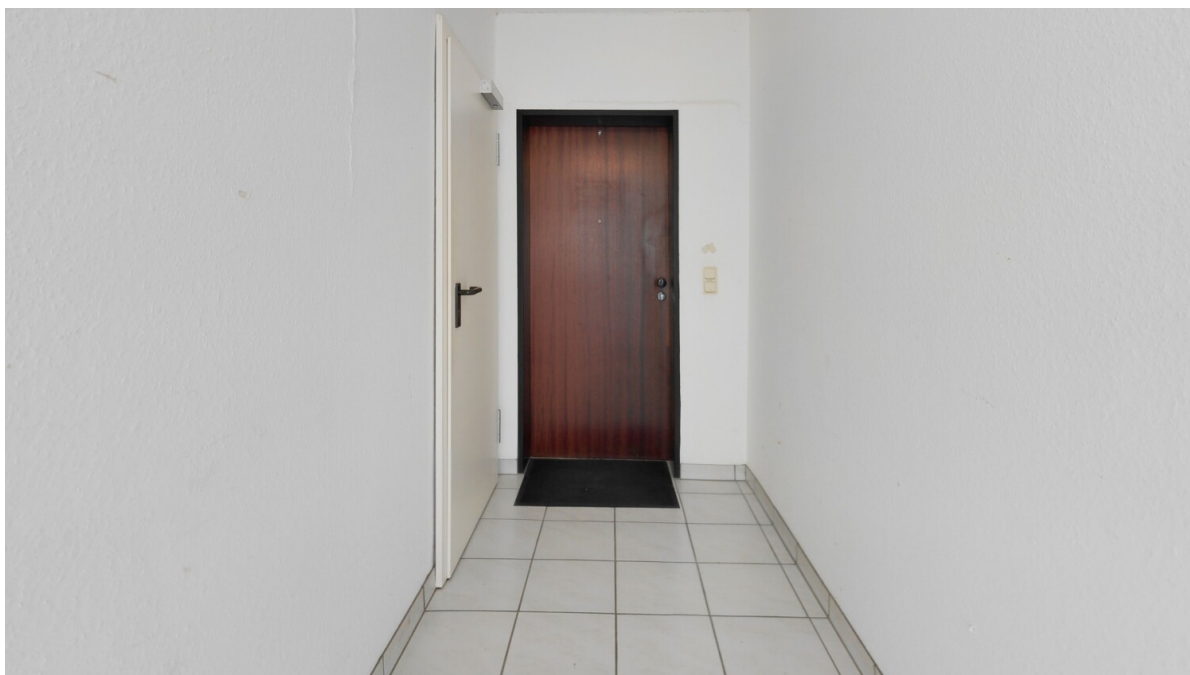
VP azonosító: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Az ingatlan



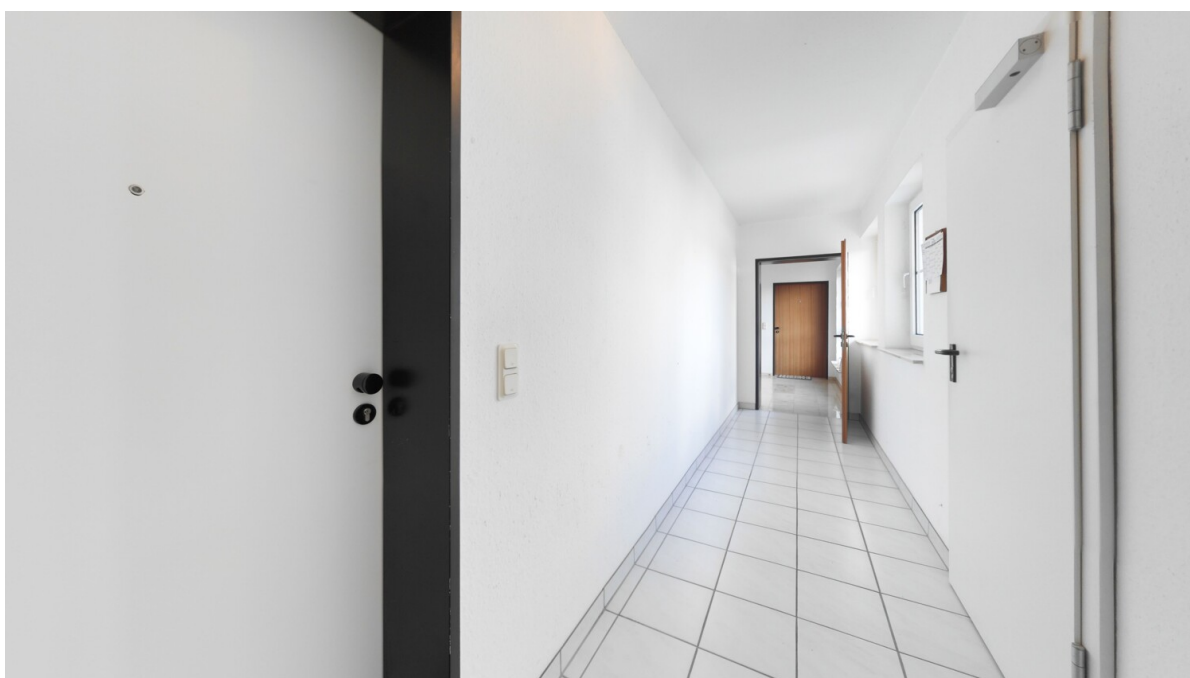
VP azonosító: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Az ingatlan



VP azonosító: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Az ingatlan



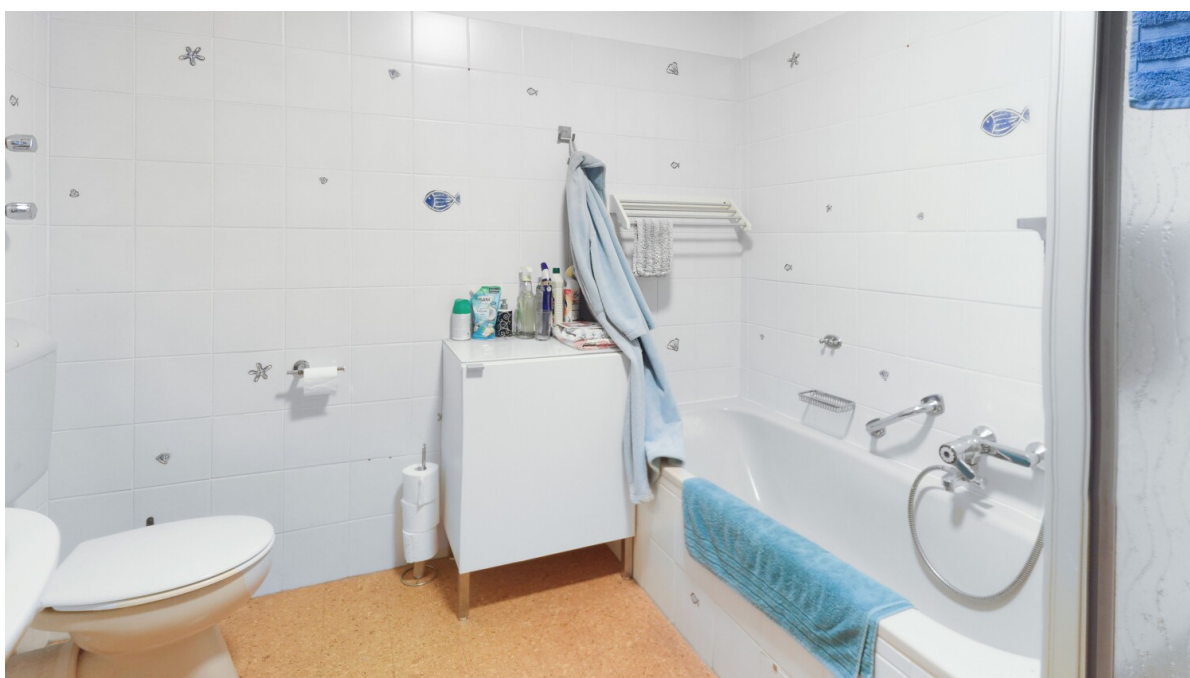
VP azonosító: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Az ingatlan



VP azonosító: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Az ingatlan



KI-basiertes Bild

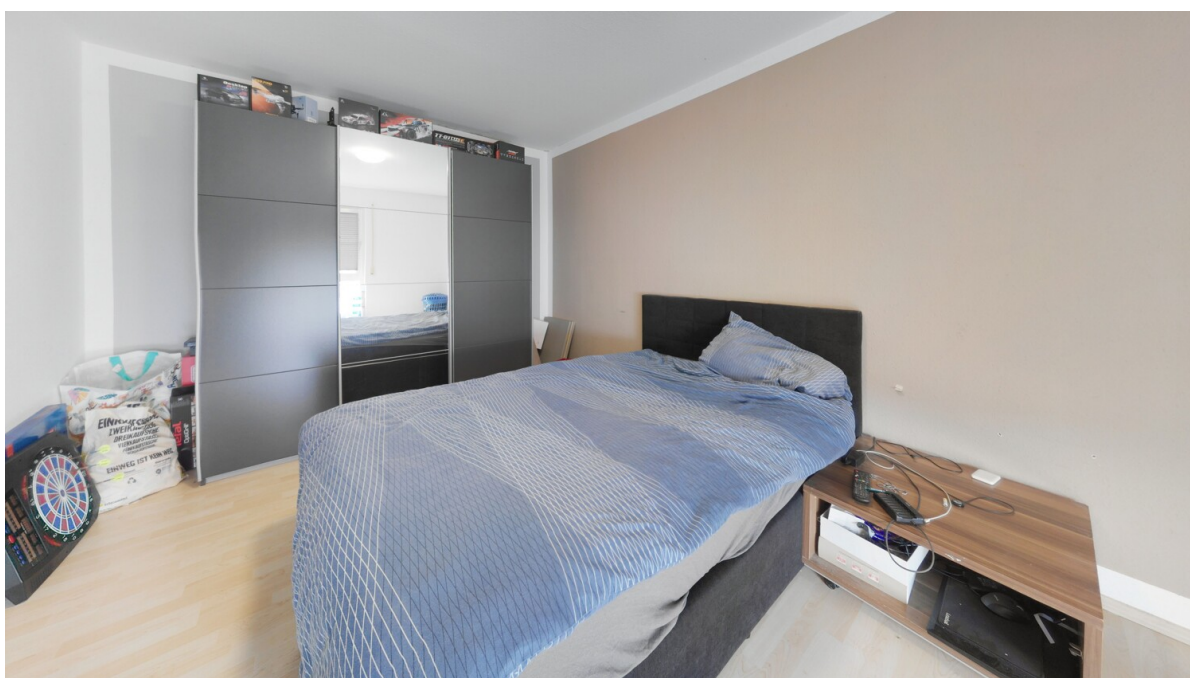
VP azonosító: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Az ingatlan



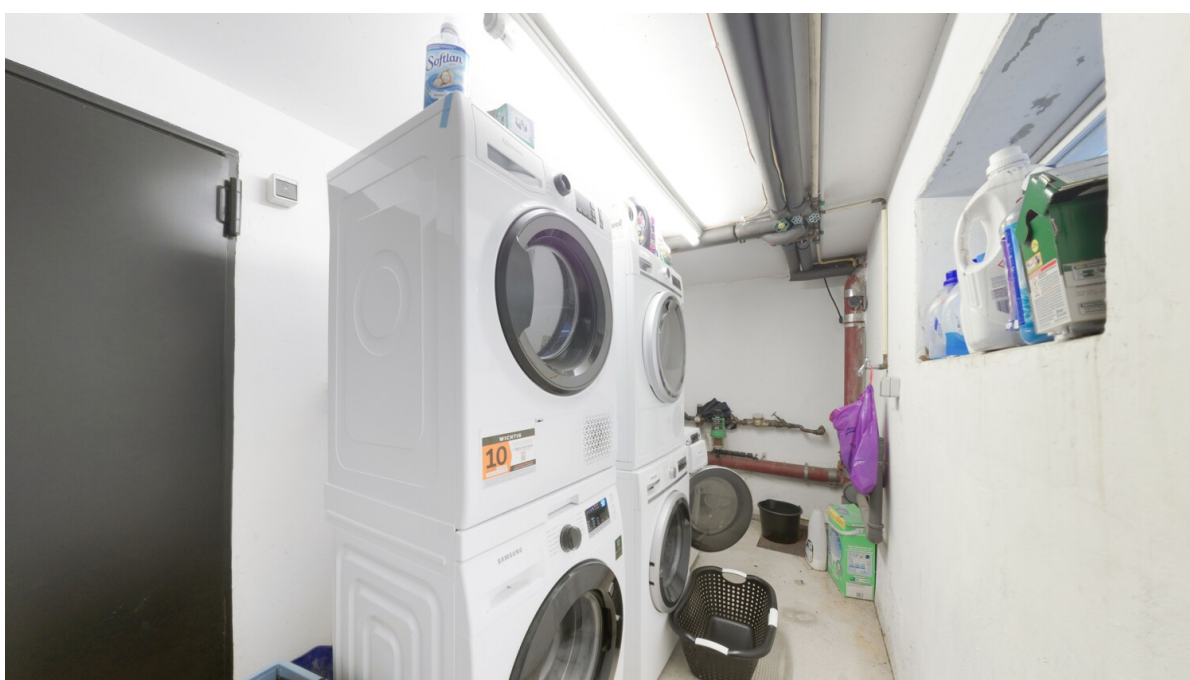
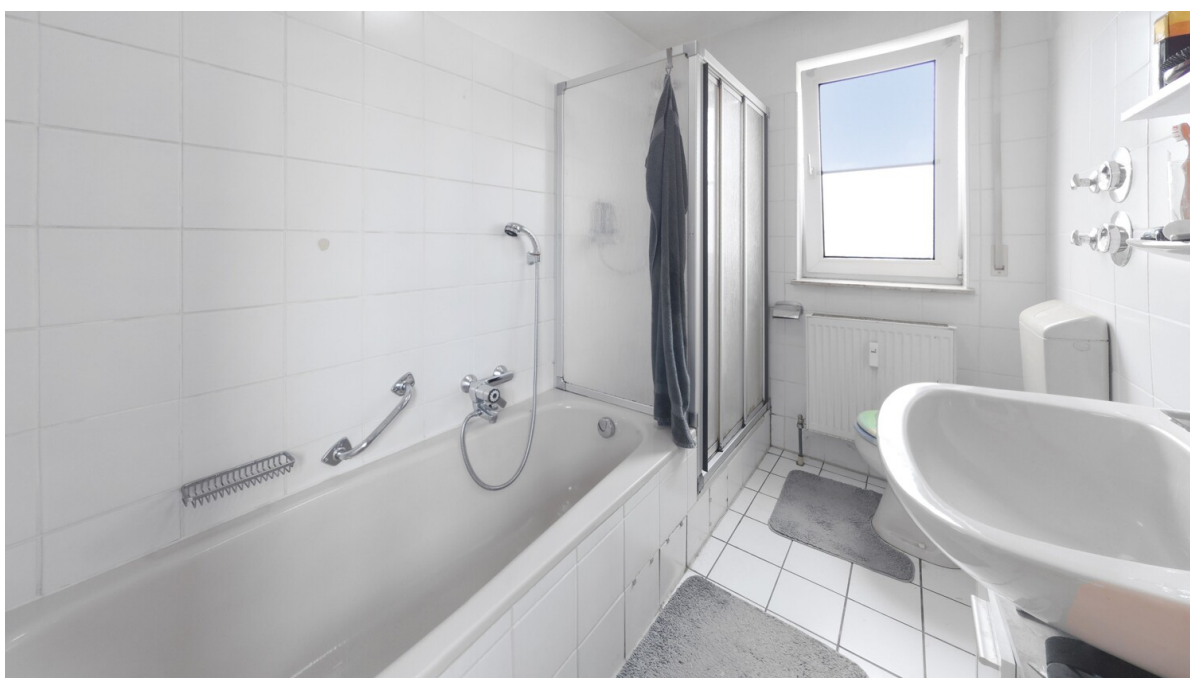
VP azonosító: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Az ingatlan



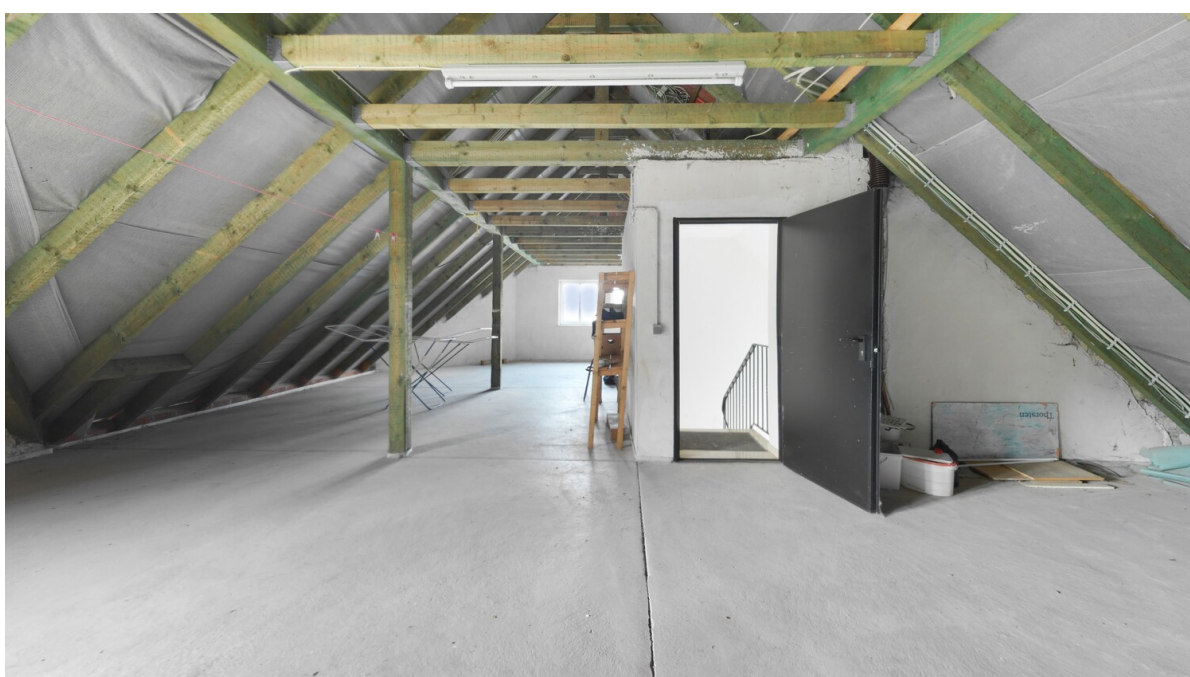
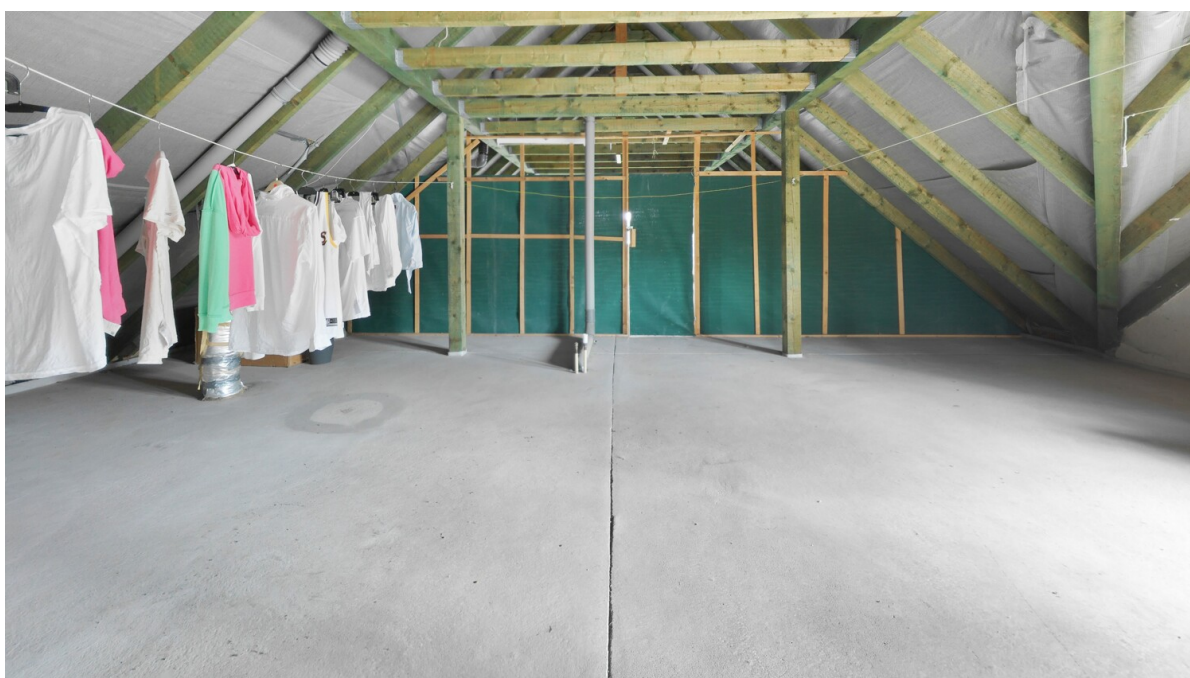
VP azonosító: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Az ingatlan



VP azonosító: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Az ingatlan



VP azonosító: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Az ingatlan



VP azonosító: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Az ingatlan



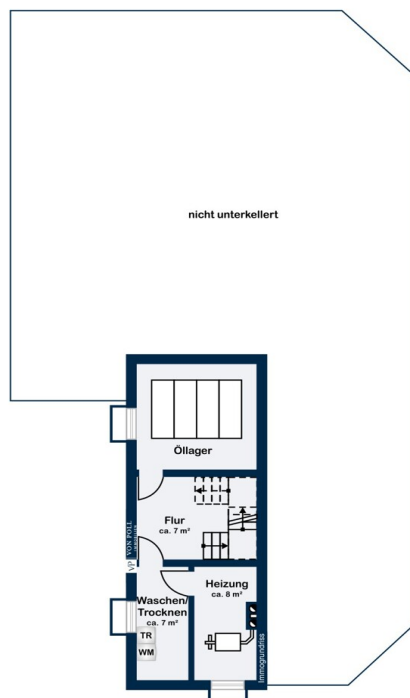
VP azonosító: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

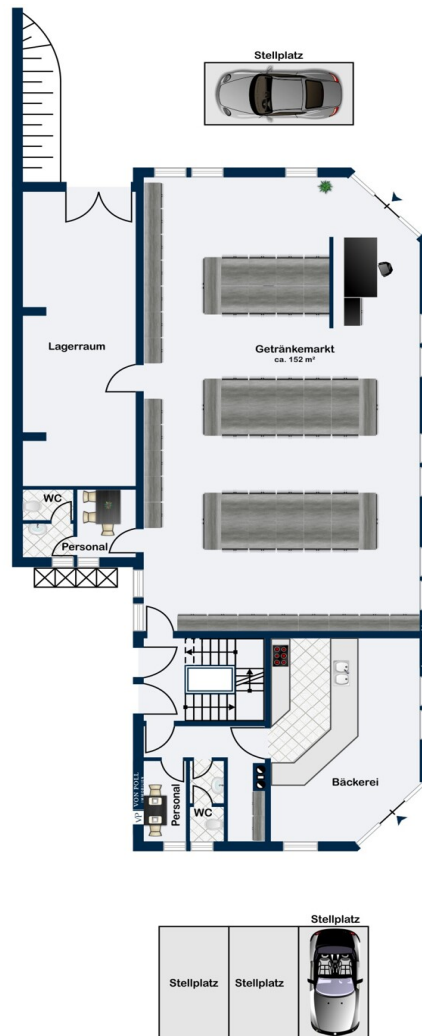
Az ingatlan

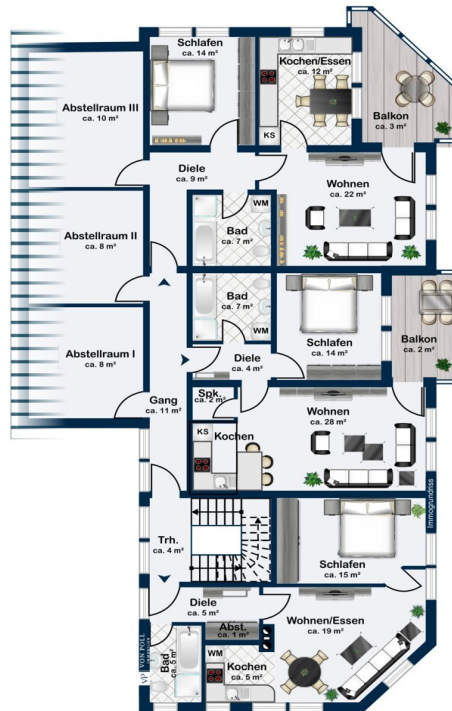


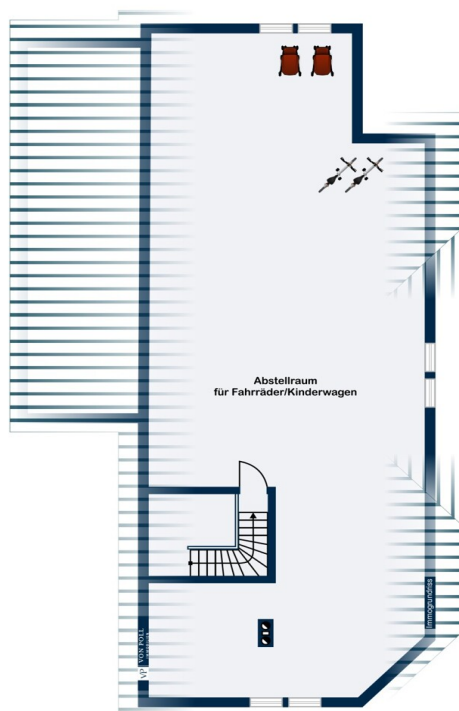
VP azonosító: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Alaprajzok









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

VP azonosító: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Az also benyomás

Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares Wohn- und Geschäftshaus mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 214 m² auf einem großzügigen Grundstück von rund 1.142 m². Das im Jahr 1992 errichtete Gebäude bietet eine solide Bausubstanz sowie vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Modernisierung und Weiterentwicklung.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, dem Baujahr entsprechenden Zustand und bietet neuen Eigentümern die Chance, durch gezielte Renovierungsmaßnahmen ihre eigenen Vorstellungen zu verwirklichen und zusätzliches Wertsteigerungspotenzial zu erschließen. Bereits im Jahr 2022 wurde die zentrale Ölheizungsanlage umfassend modernisiert und erneuert, sodass in diesem Bereich bereits eine wichtige Investition erfolgt ist.

Das Wohn- und Geschäftshaus vereint Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Es beherbergt neben den privaten Wohnräumen einen Getränkemarkt sowie ein eigenes Büro, wodurch sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ergeben. Der Zugang zum Büro ist direkt über einen separaten Eingang möglich und bietet eine gute Sichtbarkeit zur Vorderseite des Gebäudes. Für Gewerbetreibende steht somit ein attraktiver Arbeitsbereich zur Verfügung.

Die Immobilie bietet neben einem Büro und Geschäftsräume auch drei Wohnungen mit insgesamt sechs Zimmern, darunter drei separate Schlafzimmer und drei Badezimmer. Die Ausstattung entspricht einem soliden Standard und verbindet Funktionalität mit einem angenehmen Wohnambiente. Die Immobilie umfasst drei Wohnzimmer, die durch ihre Helligkeit und den direkten Zugang zu den Balkonen überzeugen. Die großzügigen Fensterfronten im Wohnzimmer sorgen für eine freundliche Lichtstimmung und schaffen ein einladendes Wohngefühl. Die Wohnräume sind mit hellen Bodenbelägen versehen und bieten ausreichend Platz für eine individuelle Gestaltung.

Die Küchen sind funktional eingerichtet und verfügen über moderne Elektrogeräte sowie viel Arbeitsfläche. Die ansprechende Kombination aus dunklen und hellen Fronten fügt sich harmonisch ins Gesamtbild des Wohnbereichs ein. Die Immobilie bietet drei Badezimmer: zwei großzügige Dusch- und Wannenbäder, eines davon mit Tageslicht, sowie ein zusätzliches Duschbad.

Alle Fenster sind moderne Kunststoff-Isolierfenster, welche für eine gute Wärmedämmung sorgen. Die Fußböden sind mit Laminat und Fliesen ausgestattet. Zwei Balkone ermöglichen entspannte Stunden im Freien und bieten eine angenehme Sitzgelegenheit sowie Sichtschutz für die Bewohner. Insbesondere der Balkon im Obergeschoss ermöglicht einen Blick ins Grüne und bietet Raum für einen kleinen Essbereich oder eine gemütliche Lounge-Ecke.

Der Hauswirtschaftsraum hält ausreichend Platz für Waschmaschine, Trockner und weitere Haushaltsgeräte bereit. Im Dachgeschoss stehen Nutzflächen zur Verfügung, die als großzügiger Stauraum genutzt oder – vorbehaltlich der baurechtlichen Genehmigung – zu einer weiteren Wohneinheit ausgebaut werden können.

Das Haus verfügt insgesamt über zwölf Stellplätze, die sowohl für Bewohner als auch für Kunden des Gewerbebereichs nutzbar sind.

Auch aus Investorensicht überzeugt die Immobilie: Durch die Kombination aus Wohn- und Gewerbeflächen sowie den vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten bietet das Objekt ein attraktives Ertragspotenzial. Bei entsprechender Vermietung und marktgerechter Bewirtschaftung lässt sich eine Bruttorendite von bis zu 7,5 % erzielen und macht die Immobilie damit auch für Kapitalanleger zu einer interessanten Investitionsmöglichkeit.

Durch die Kombination aus Wohnkomfort, gewerblicher Nutzung und ausreichenden Parkmöglichkeiten eignet sich diese Immobilie hervorragend für Familien mit eigenem Geschäft, Eigennutzer mit zusätzlichem Vermietungspotenzial oder Kapitalanleger.

VP azonosító: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Részletes felszereltség

- Wohn und Geschäftshaus
- 1 Büro mit eigenem Eingang, Empfangsbereich sowie Hauptraum und Gäste WC
- 3 Wohnungen mit jeweils:
 - 1 Schlafzimmer
 - 1 Wohnzimmer
 - 2 Dusch und Wannenbäder 1 davon mit Tageslicht
 - 1 Duschbad
 - Balkon
 - Abstellraum in jeder Wohnung
 - Hauswirtschaftsraum
 - Keller
 - Getränkemarkt
 - 12 Stellplätze
 - Ölheizung
 - Kunststofffenster Isoverglast
 - Laminat
 - Fliesen
 - Dachboden

VP azonosító: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Minden a helyszínról

Reinhardshagen im Landkreis Kassel überzeugt durch seine ruhige Wohnlage und die Nähe zu den Wirtschaftsstandorten Kassel und Göttingen. Die attraktive Lage sorgt für eine stabile Nachfrage und bietet gute Voraussetzungen für eine langfristig wertbeständige Immobilieninvestition.

Die Gemeinde verfügt über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichem Nahverkehr sowie einer zuverlässigen medizinischen Versorgung. Kindergärten, Schulen, Sport- und Freizeitangebote sowie gastronomische Einrichtungen runden das familienfreundliche Umfeld ab.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Erreichbarkeit und einer soliden Infrastruktur macht Reinhardshagen zu einem attraktiven Wohn- und Investitionsstandort mit nachhaltigem Entwicklungspotenzial.

VP azonosító: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

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