

Wolfhagen

Il tuo nuovo interessante investimento: edificio residenziale e commerciale in posizione centrale

Codice oggetto: 25099008

VERKAUFT



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.749.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 292 m² • VANI: 48 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.048 m²

Codice oggetto: 25099008 - 34466 Wolfhagen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25099008 - 34466 Wolfhagen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25099008
Superficie netta	ca. 292 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	48
Camere da letto	6
Bagni	12
Anno di costruzione	1993
Garage/Posto auto	3 x Carport, 12 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.749.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 1.715 m²
Superficie commerciale	ca. 991 m²
Superficie affittabile	ca. 1283 m²
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 25099008 - 34466 Wolfhagen

Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	17.01.2034	Consumo energetico	157.00 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993

Codice oggetto: 25099008 - 34466 Wolfhagen

La proprietà



Codice oggetto: 25099008 - 34466 Wolfhagen

La proprietà



Codice oggetto: 25099008 - 34466 Wolfhagen

La proprietà



Codice oggetto: 25099008 - 34466 Wolfhagen

La proprietà



Codice oggetto: 25099008 - 34466 Wolfhagen

La proprietà



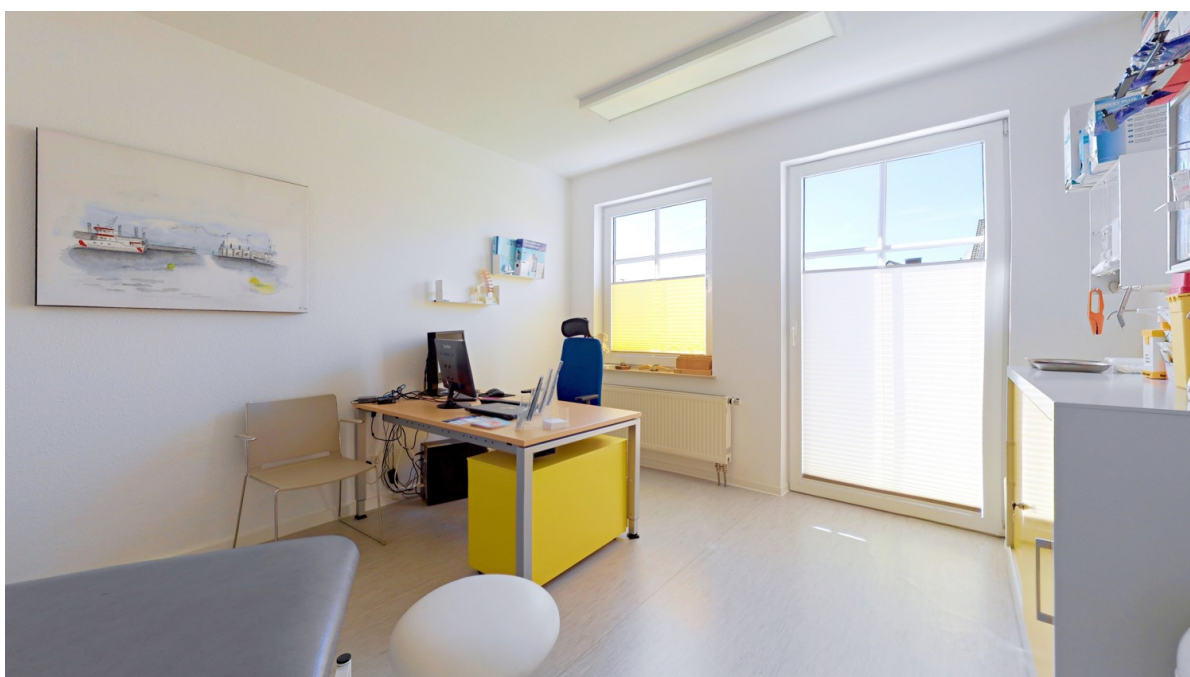
Codice oggetto: 25099008 - 34466 Wolfhagen

La proprietà



Codice oggetto: 25099008 - 34466 Wolfhagen

La proprietà



Codice oggetto: 25099008 - 34466 Wolfhagen

La proprietà



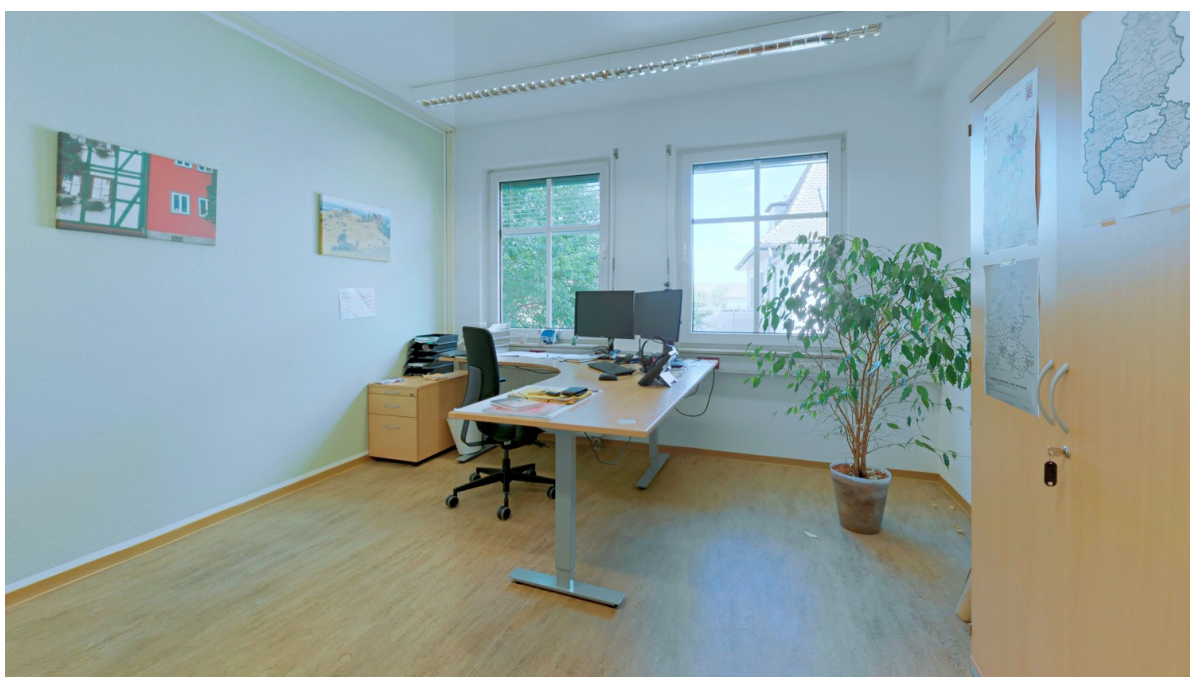
Codice oggetto: 25099008 - 34466 Wolfhagen

La proprietà



Codice oggetto: 25099008 - 34466 Wolfhagen

La proprietà



Codice oggetto: 25099008 - 34466 Wolfhagen

La proprietà



Codice oggetto: 25099008 - 34466 Wolfhagen

La proprietà



Codice oggetto: 25099008 - 34466 Wolfhagen

La proprietà



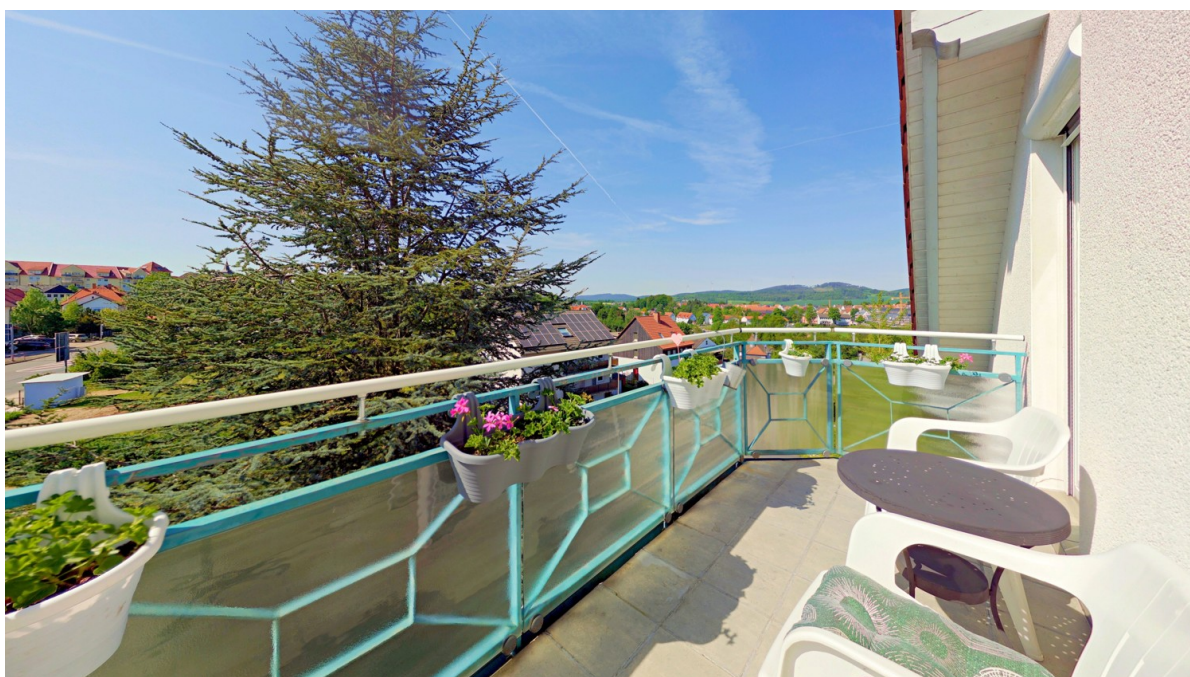
Codice oggetto: 25099008 - 34466 Wolfhagen

La proprietà



Codice oggetto: 25099008 - 34466 Wolfhagen

La proprietà



Codice oggetto: 25099008 - 34466 Wolfhagen

La proprietà



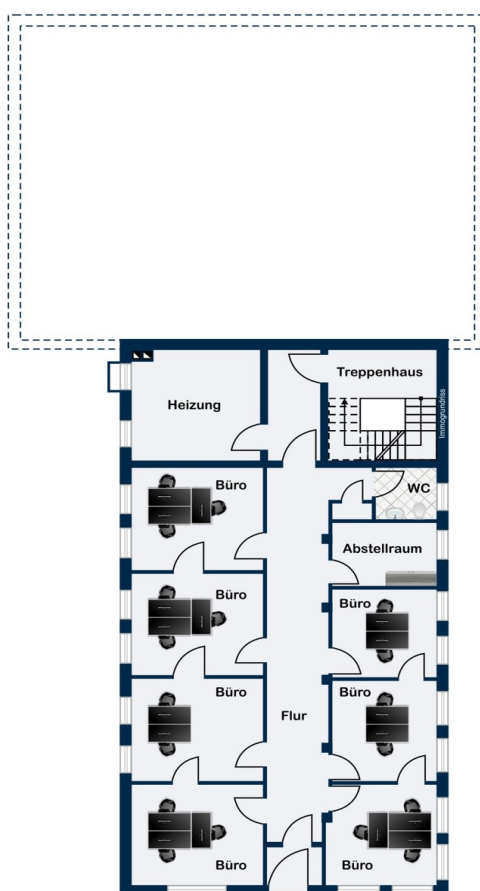
Codice oggetto: 25099008 - 34466 Wolfhagen

La proprietà



Codice oggetto: 25099008 - 34466 Wolfhagen

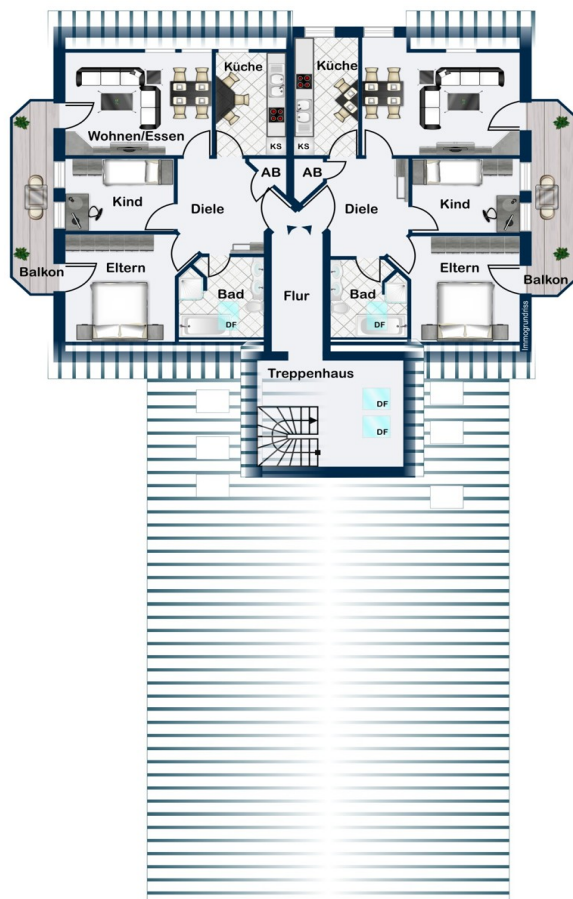
Planimetrie











Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25099008 - 34466 Wolfhagen

Una prima impressione

In vendita un edificio residenziale e commerciale moderno e molto ben tenuto, risalente al 1993, il cui ultimo ammodernamento risale al 2019. L'immobile vanta una planimetria ben progettata, eccellenti condizioni strutturali e la piena occupazione a lungo termine di tutte le unità: un'opportunità ideale per gli investitori alla ricerca di un investimento solido e ad alto rendimento. L'edificio offre una superficie abitabile e utilizzabile totale di circa 1.715 m² su un ampio terreno di circa 1.048 m². La proprietà comprende otto unità: quattro residenziali e quattro commerciali, tutte affittate a inquilini affidabili, garantendo un reddito da locazione costante. Di particolare rilievo è la locazione a lungo termine degli spazi commerciali, occupati da vari enti, tra cui agenzie governative, un valido argomento a favore di un reddito da locazione sostenibile e di un ritorno sull'investimento stabile. Tre delle quattro unità commerciali sono inoltre prive di barriere architettoniche, il che aumenta ulteriormente l'attrattiva dell'immobile per una vasta gamma di utenti. Gli attuali contratti di locazione offrono ancora un potenziale di sviluppo dimostrabile, in particolare con futuri nuovi contratti di locazione o adeguamenti dell'indice. L'impianto di riscaldamento è stato modernizzato nel 2019 e soddisfa gli attuali standard in materia di tecnologie edilizie a basso consumo energetico, un ulteriore vantaggio per la futura redditività e il mantenimento del valore dell'immobile. L'immobile genera attualmente un rendimento lordo di circa il 5,76%, considerato solido e sostenibile nell'attuale contesto di mercato. Anche tenendo conto dei tipici costi di gestione, un rendimento netto stimato di circa il 5,38% rimane un rendimento interessante per gli investitori. La planimetria ben progettata comprende un totale di 48 locali, tra cui sei camere da letto e dodici bagni. Gli impianti e gli accessori sono funzionali e ben tenuti, ideali per un utilizzo a lungo termine sia da parte di inquilini residenziali che commerciali. L'elevato livello di comfort è particolarmente degno di nota: 15 posti auto sono disponibili direttamente presso l'immobile, di cui due sotto una tettoia, offrendo agli inquilini un ampio parcheggio. La posizione strategica, con ottimi collegamenti con i mezzi pubblici e l'accesso alle strade regionali e nazionali, rende questo immobile estremamente attraente per gli inquilini commerciali. Questo immobile offre un'eccellente opportunità di investimento con un reddito da locazione garantito, un mix di inquilini ben bilanciato e una combinazione equilibrata di spazi residenziali e commerciali. La solida costruzione, la posizione centrale, le caratteristiche ben curate e i recenti ammodernamenti, uniti a contratti di locazione a lungo termine in settori economicamente stabili, rendono questa proprietà un investimento a prova di futuro con un apprezzamento stabile e un potenziale di rendimento. Saremo lieti di fissare un appuntamento per una visita e di presentarvi personalmente questo interessante immobile da investimento in loco.

Codice oggetto: 25099008 - 34466 Wolfhagen

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25099008 - 34466 Wolfhagen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25099008 - 34466 Wolfhagen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25099008 - 34466 Wolfhagen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Max Mattis

Wilhelmshöher Allee 322, 34131 Kassel

Tel.: +49 561 - 76 64 47 0

E-Mail: kassel@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com