

Reinhardshagen / Veckerhagen

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

Codice oggetto: 26099016



PREZZO D'ACQUISTO: 339.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.142 m²

Codice oggetto: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

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

Codice oggetto: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26099016
Tipologia tetto	a due falde
Anno di costruzione	1992
Garage/Posto auto	12 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	339.000 EUR
Commercio al dettaglio	Negozio per commercio al dettaglio
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio

Codice oggetto: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	03.05.2033
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	89.70 kWh/m²a
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1992

Codice oggetto: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

La proprietà



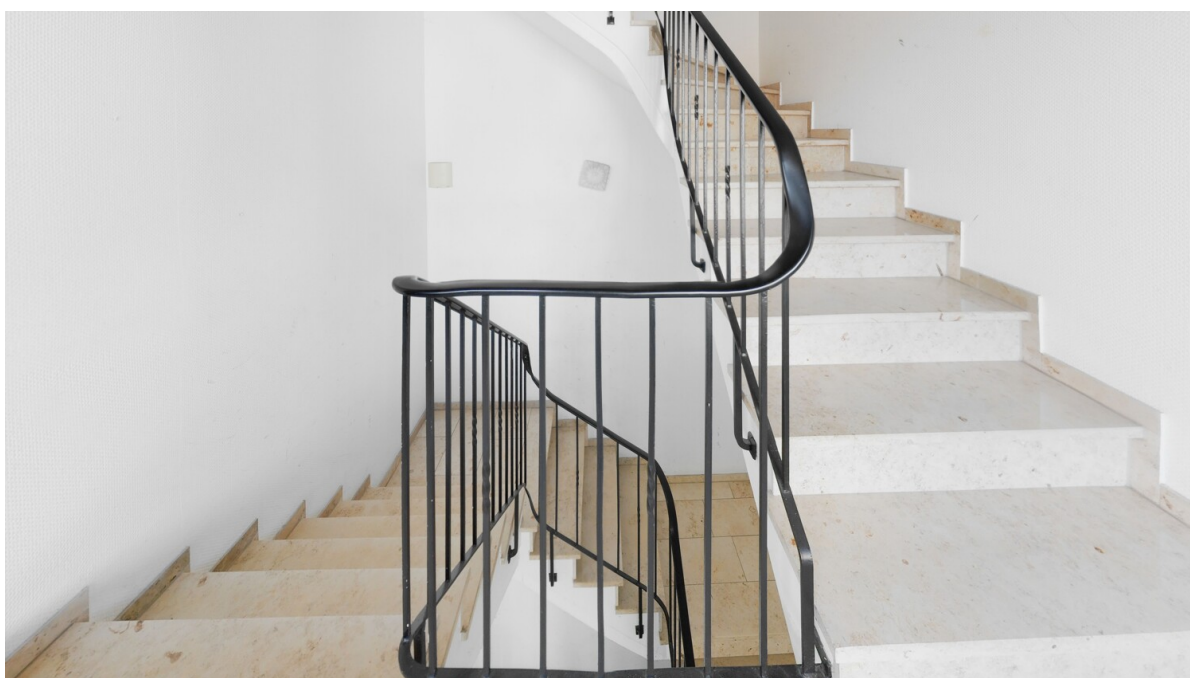
Codice oggetto: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

La proprietà



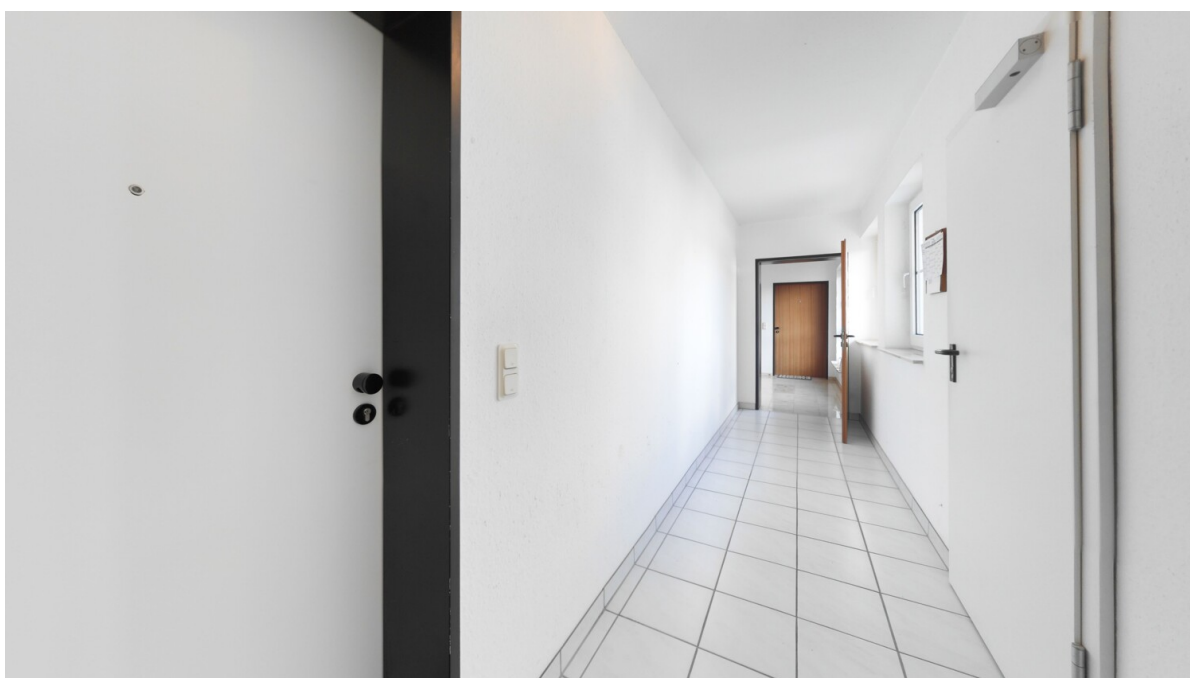
Codice oggetto: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

La proprietà



Codice oggetto: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

La proprietà



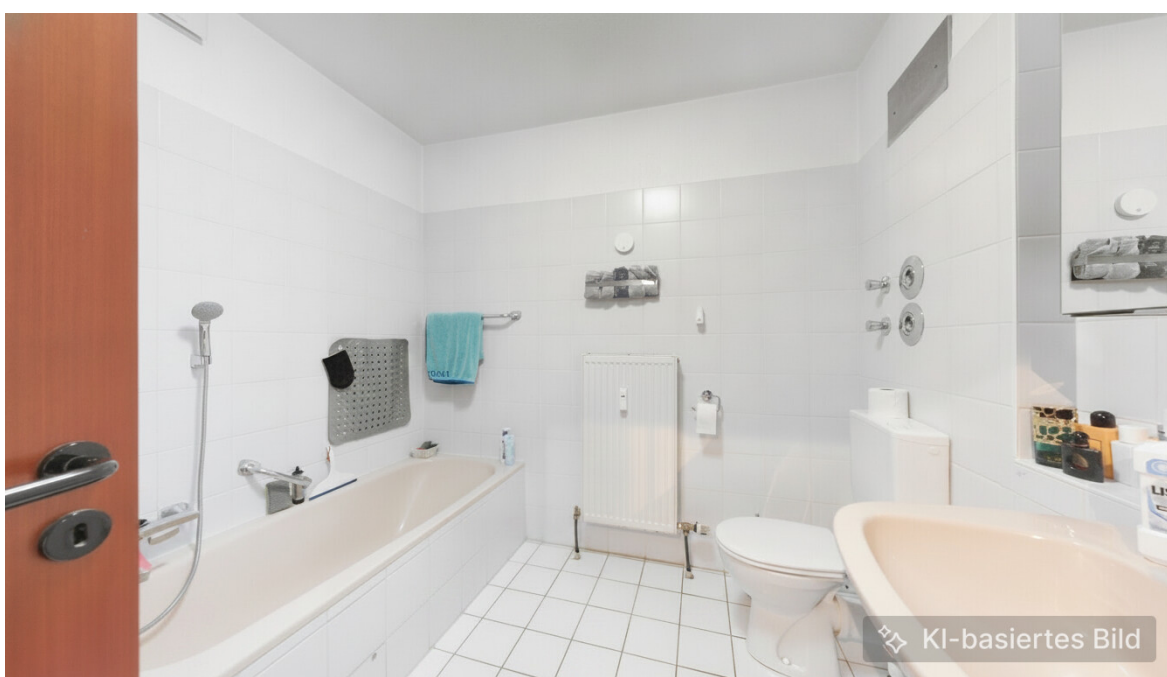
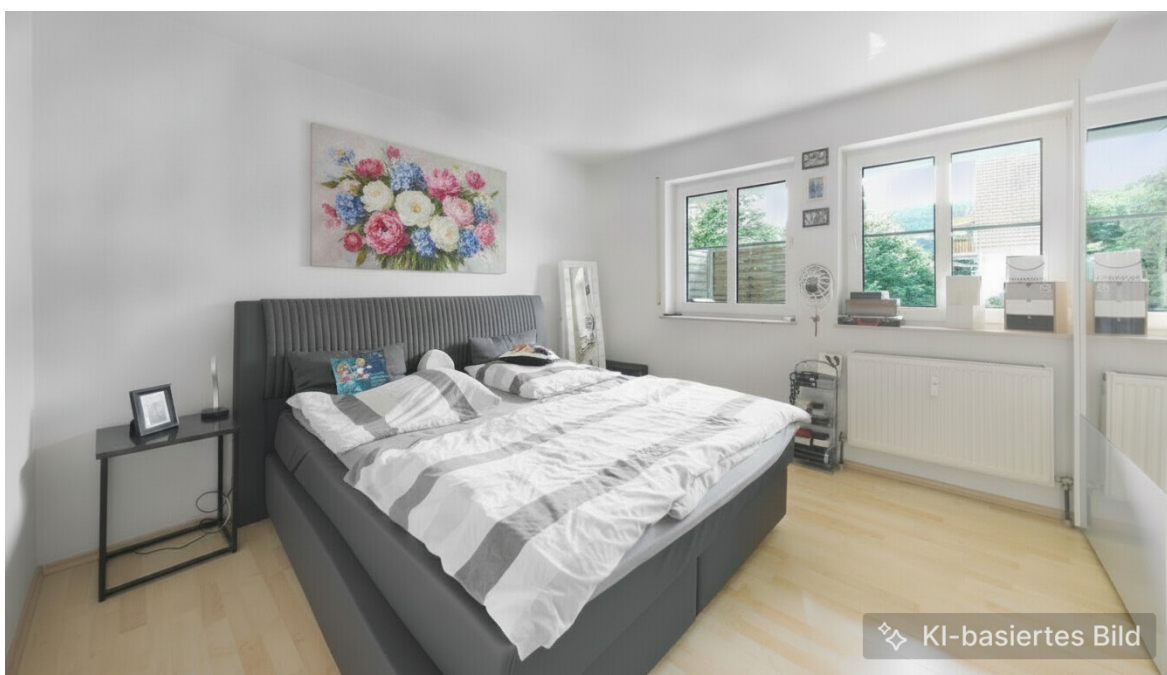
Codice oggetto: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

La proprietà



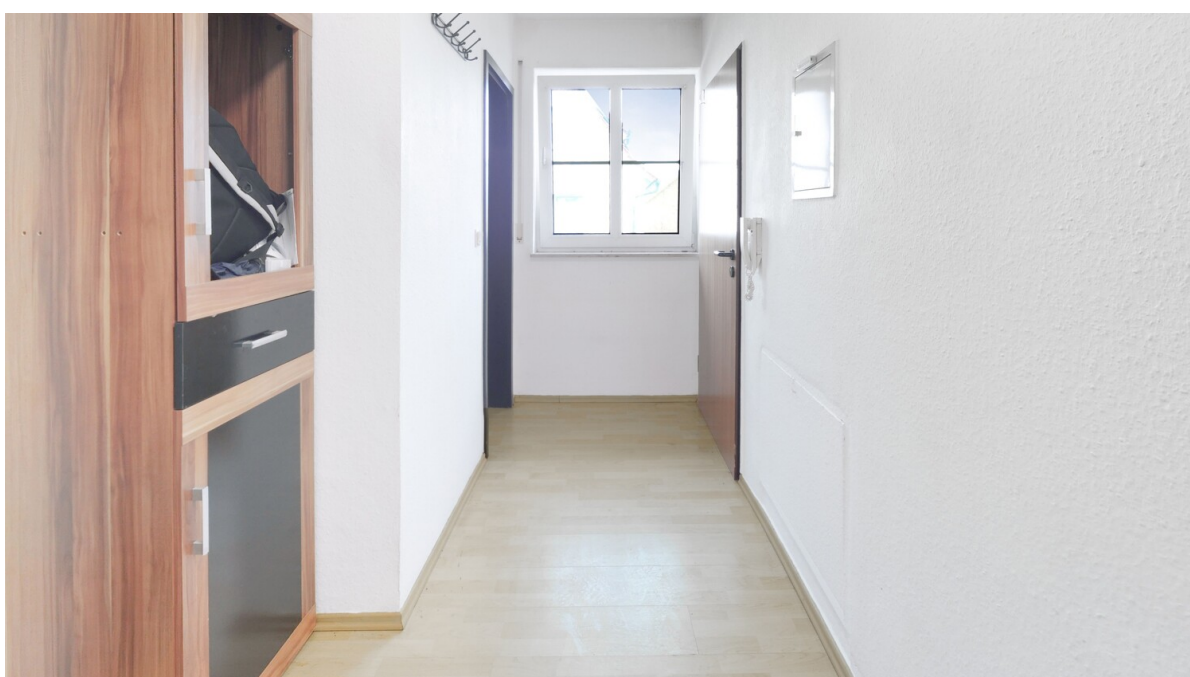
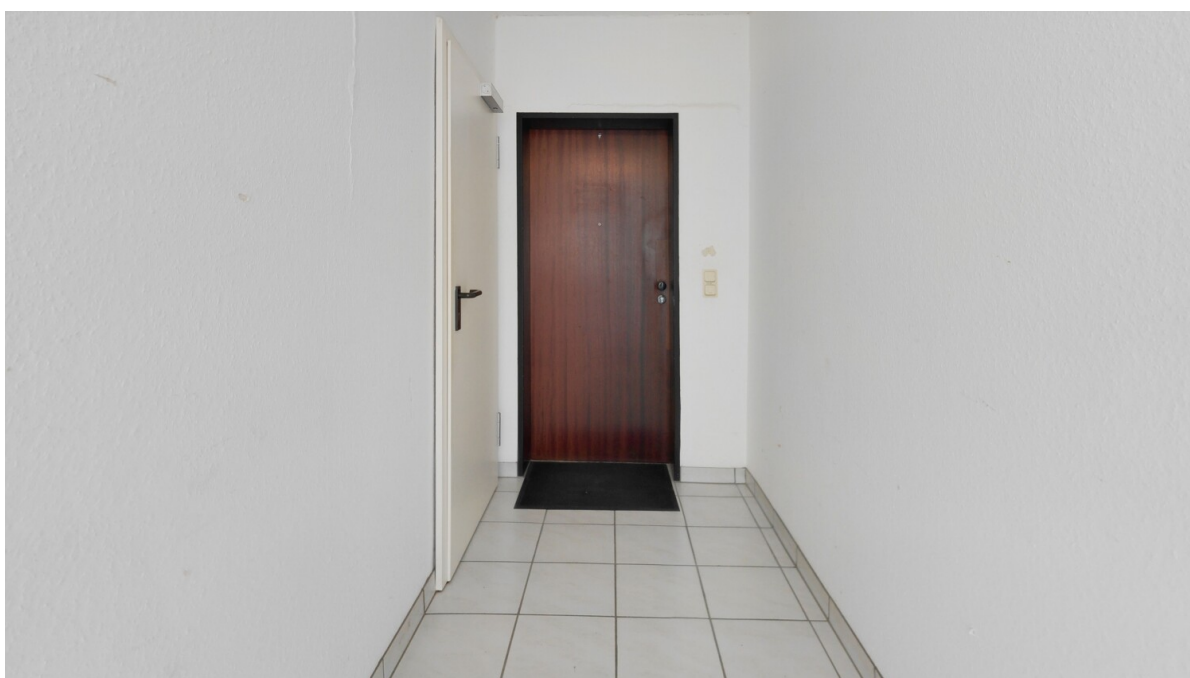
Codice oggetto: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

La proprietà



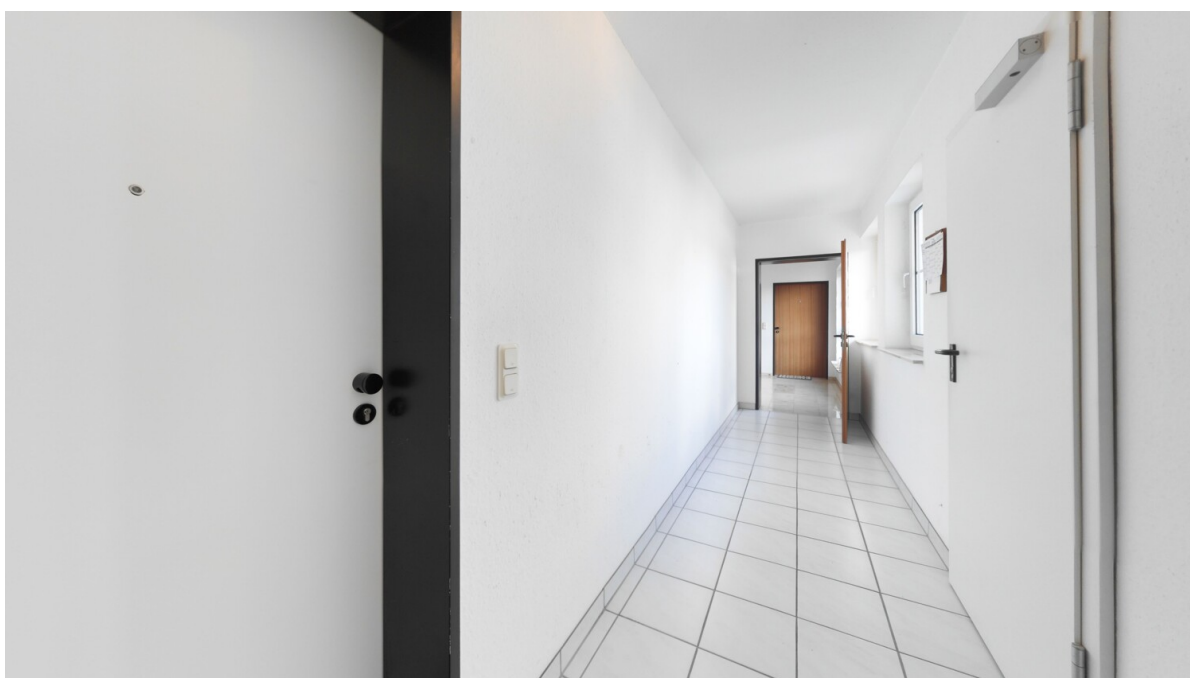
Codice oggetto: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

La proprietà



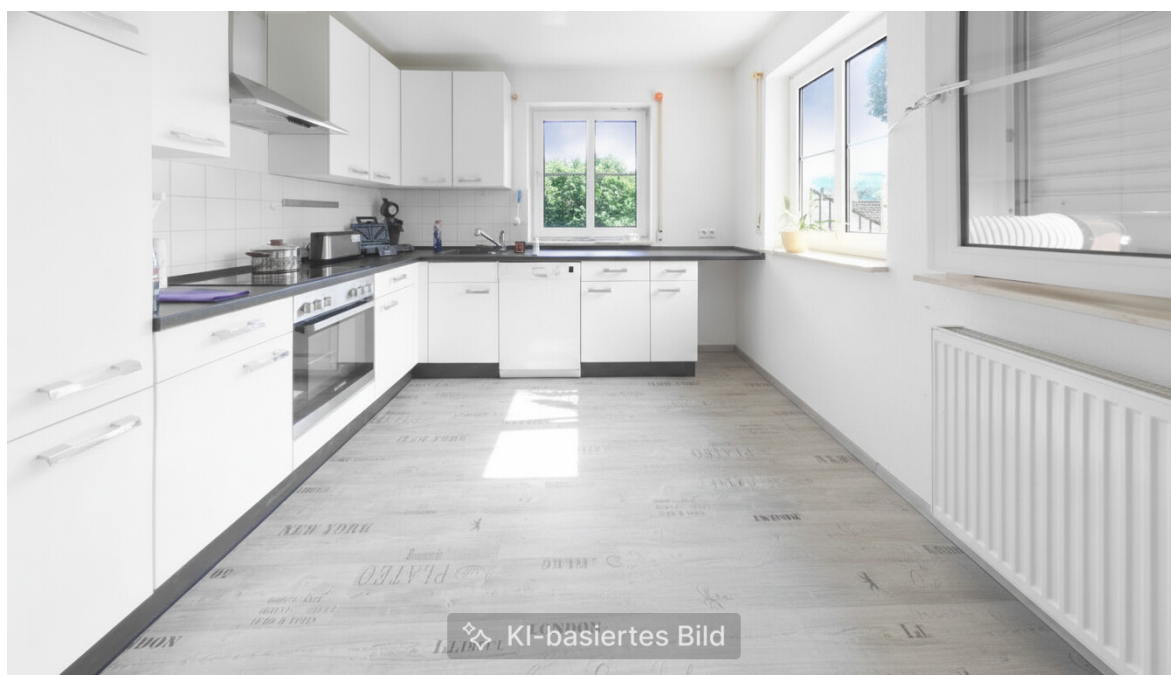
Codice oggetto: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

La proprietà



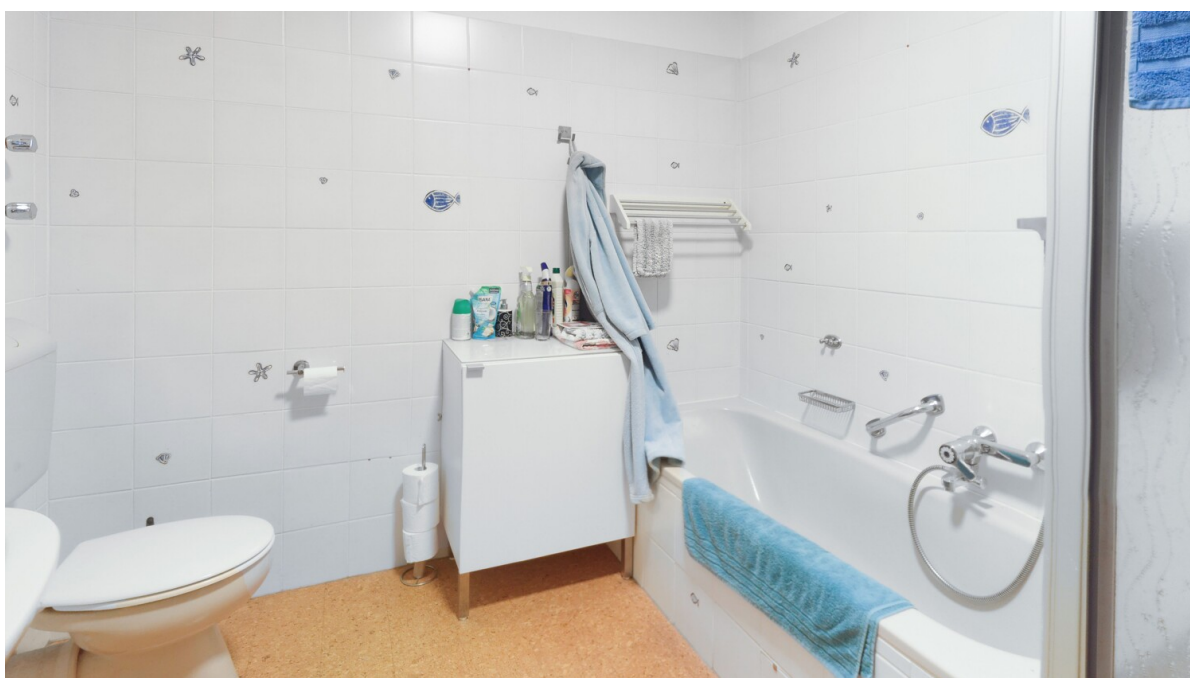
Codice oggetto: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

La proprietà



Codice oggetto: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

La proprietà



KI-basiertes Bild

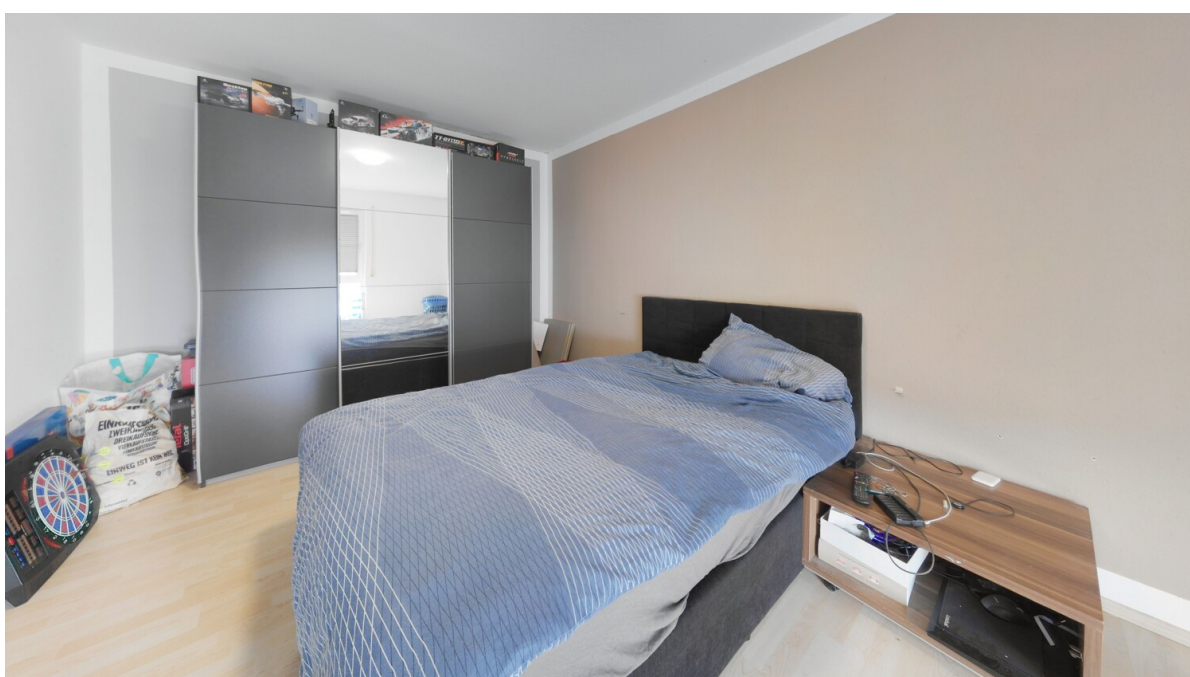
Codice oggetto: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

La proprietà



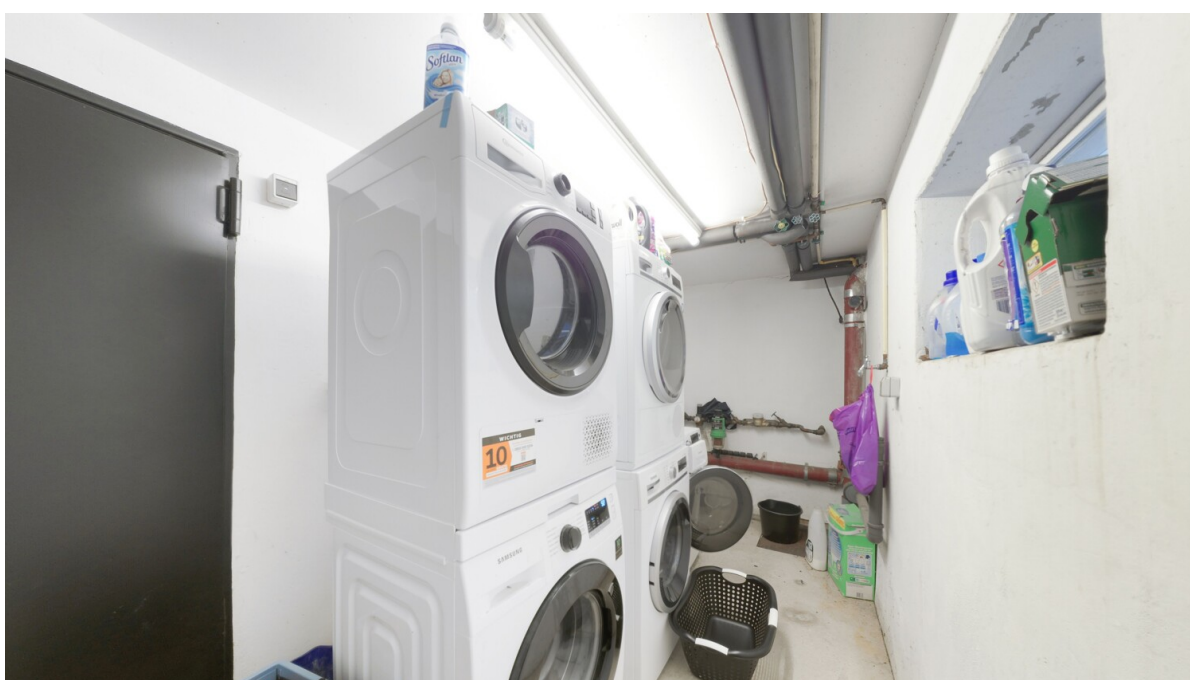
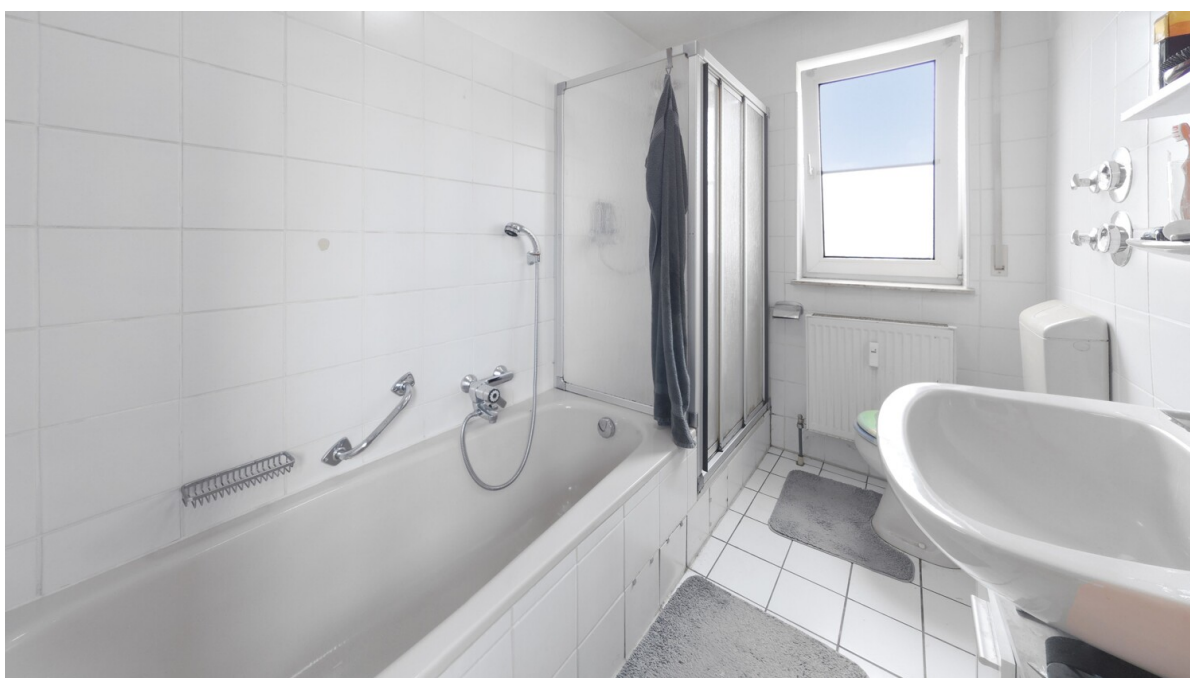
Codice oggetto: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

La proprietà



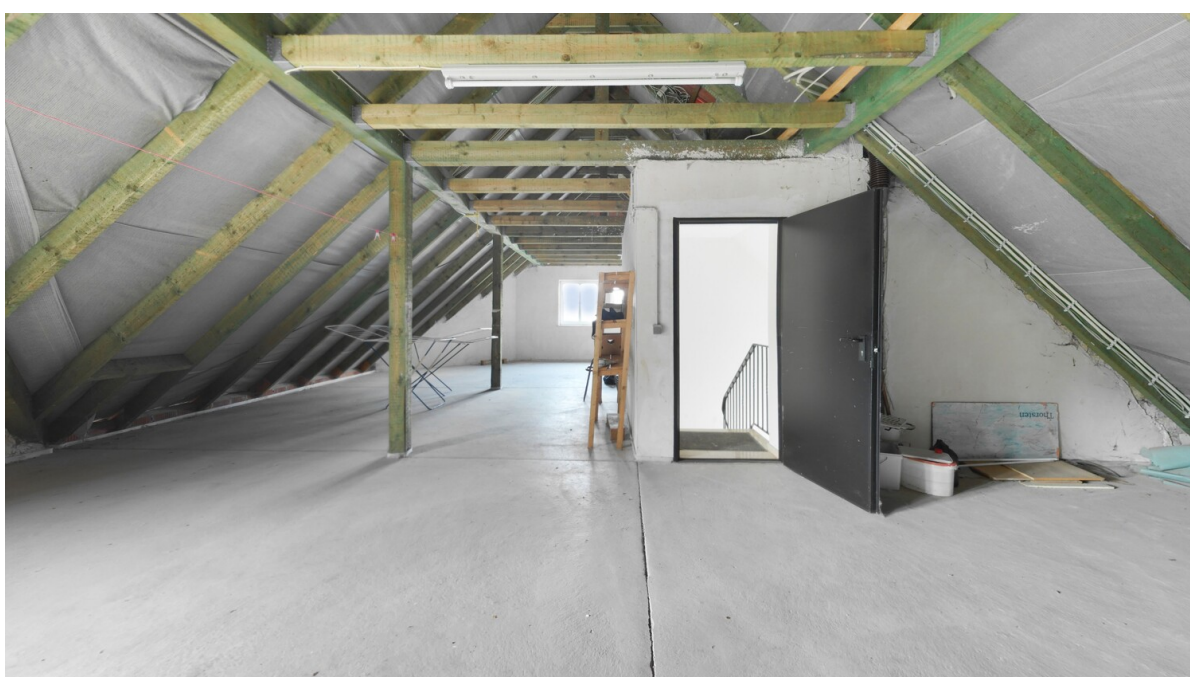
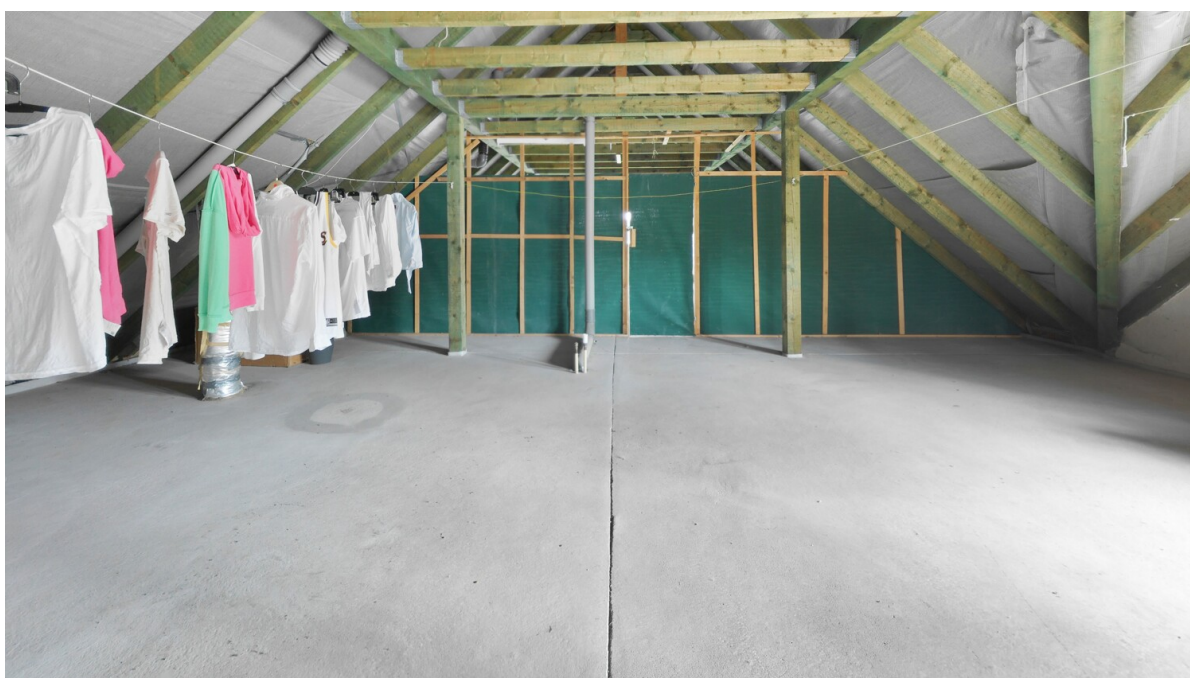
Codice oggetto: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

La proprietà



Codice oggetto: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

La proprietà



Codice oggetto: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

La proprietà



Codice oggetto: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

La proprietà



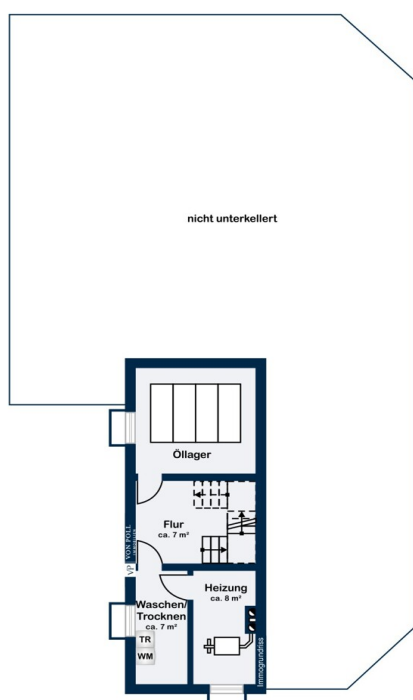
Codice oggetto: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

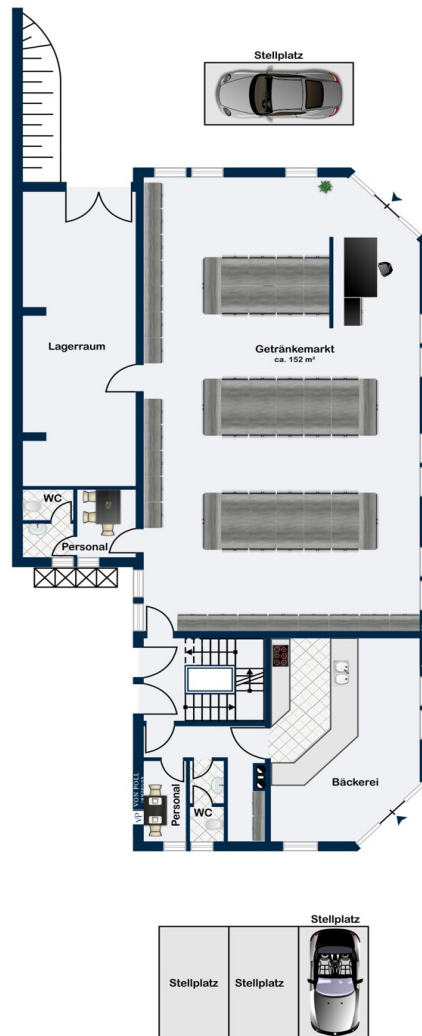
La proprietà

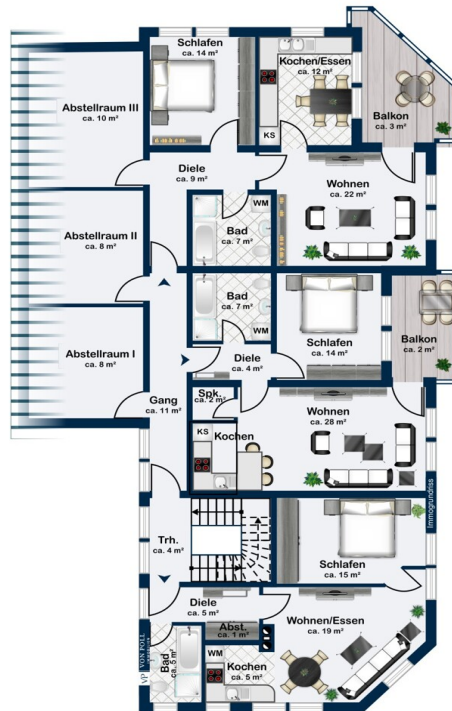


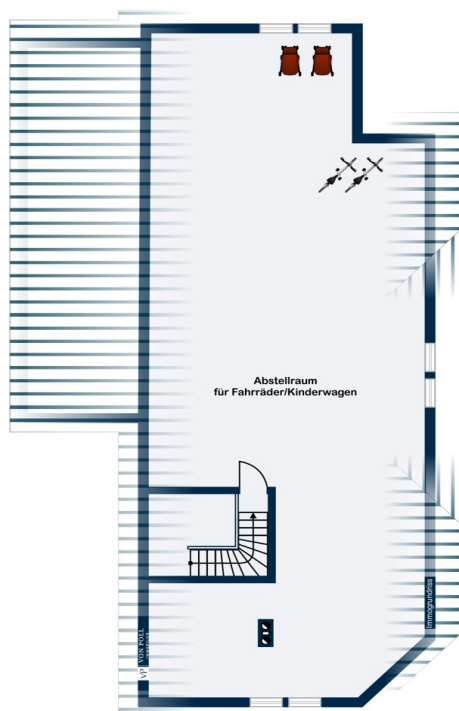
Codice oggetto: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

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: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

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