

Dippach

# Voll vermietetes Mehrfamilienhaus mit Garagen - Top Investitionschance

CODICE OGGETTO: 22037050



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 485.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 654 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.902 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 22037050 - 99837 Dippach**

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

**CODICE OGGETTO: 22037050 - 99837 Dippach**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	22037050	Prezzo d'acquisto	485.000 EUR
Superficie netta	ca. 654 m <sup>2</sup>	Edilizia da rendita fondiaria	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Modernizzazione / Riqualficazione	2015
Anno di costruzione	1900	Stato dell'immobile	Ammodernato
Garage/Posto auto	6 x superficie libera, 3 x Garage	Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza

**CODICE OGGETTO: 22037050 - 99837 Dippach**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	GAS	Consumo finale di energia	117.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	20.10.2027	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 22037050 - 99837 Dippach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22037050 - 99837 Dippach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22037050 - 99837 Dippach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22037050 - 99837 Dippach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22037050 - 99837 Dippach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22037050 - 99837 Dippach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22037050 - 99837 Dippach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22037050 - 99837 Dippach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22037050 - 99837 Dippach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22037050 - 99837 Dippach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22037050 - 99837 Dippach

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 22037050 - 99837 Dippach**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein voll vermietetes Mehrfamilienhaus in zentraler Lage mit einer Grundstücksfläche von ca. 2.902 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von ca. 654 m<sup>2</sup>. Die Immobilie wurde im Jahre 1900 erbaut und 2001 kernsaniert. Dabei wurden alle Leitungen erneuert, die Fassade, die Fenster, die Heizung, die Bäder und die Elektrik komplett erneuert. 2012 wurde die Fassade Südseite und 2015 Trockenlegung Vorderseite und im gleichem Jahr neue Bürgersteig. Durch die kontinuierliche Instandhaltung in den vergangenen Jahren ist das Haus in einem gepflegten und ordentlichen Zustand. Das Mehrfamilienhaus verfügt über acht Wohnungen, die vollständig vermietet sind. Außerdem gibt es sechs Außenstellplätze, drei Garagen und zwei Gartenterrassen im Innenhof. Im Hof befindet sich ein Spielplatz für Kleinkinder. Im Dachgeschoss stehen weitere Ausbaureserve für vier weitere Wohnungen, für die bereits Wasser-, Abwasser- und Stromleitungen vorhanden sind, zur Verfügung. Die Zentralheizung stammt aus dem Jahr 2000, das Dach wurde 1992 erneuert. Der Ausstattungsstandard ist normal, aber gepflegt. Das Mehrfamilienhaus ist eine ideale Kapitalanlage und bietet eine gute Rendite. Die Mieteinnahmen (Nettokaltmiete) für die acht Wohnungen und drei Garagen betragen 3.083 € pro Monat (36.996 € pro Jahr). Ein Energieausweis liegt vor und kann bei der Besichtigung vorgelegt werden. Die zentrale Lage des Mehrfamilienhauses bietet beste Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Die Gegend ist ein ruhiges Wohngebiet mit vielen sanierten Altbauten in der Umgebung. Attraktivität, Renditestärke und viel Potential für die Steigerung des Ertragswertes bietet diese wunderschöne Immobilie. Sind Sie als Investor auf der Suche nach einer dauerhaft gut vermietet Immobilie, dann ist dieses Mehrfamilienhaus genau das richtige. Überzeugen Sie sich mit einem persönlichen Eindruck vor Ort!

**CODICE OGGETTO: 22037050 - 99837 Dippach**

## Dettagli dei servizi

Linkes Haus:

- 1. Geschoss Wohnung links - 110m<sup>2</sup>
- 1. Geschoss Wohnung rechts - 57m<sup>2</sup>
- 2. Geschoss Wohnung links - 110m<sup>2</sup>
- 2. Geschoss Wohnung rechts - 57m<sup>2</sup>

Rechtes Haus:

- 1. Geschoss Wohnung links - 54m<sup>2</sup>
- 1. Geschoss Wohnung rechts - 110m<sup>2</sup>
- 2. Geschoss Wohnung links - 54m<sup>2</sup>
- 2. Geschoss Wohnung rechts - 110m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 22037050 - 99837 Dippach**

## Tutto sulla posizione

Am Rande des Thüringer Waldes, unmittelbar an der hessisch-thüringischen Grenze liegt eingebettet in einer reizvollen Landschaft die Werratalgemeinde Dippach. Gleich hinter der Ortschaft erstreckt sich das „Hohe Rod“ und bietet zahlreiche Wandermöglichkeiten zu den benachbarten Orten. Hat man erst einmal das „Hohe Rod“ bestiegen, kann man einen herrlichen Blick übers Werratal genießen. Etwas weiter südöstlich macht der Auels Berg auf sich aufmerksam. Auch er war einst für unsere Vorfahren eine wichtige Verbindungsstrecke zu den Nachbarorten und steht ganz eng in Zusammenhang mit dem Spitznamen „Bärenfänger“, den die Gemeinde Dippach trägt. Mehr zu dieser Geschichte kann man bei einem Besuch vor Ort erfahren. Am Fuße des Auels-Berges liegt heute noch der alte Bahndamm, welcher einst die Kali-Salz-Schachtanlagen Dippach und Abteroda verband. Dort lädt ein Naturlehrpfad die Spaziergänger zum Verweilen ein. Südlich von Dippach erstreckt sich der Lange Berg - er ist eine gern bewanderte Strecke zu den hessischen Gemeinden.

**CODICE OGGETTO: 22037050 - 99837 Dippach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.10.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 117.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

**CODICE OGGETTO: 22037050 - 99837 Dippach**

## Partner di contatto

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

Kerstin Göbel

---

Marktplatz 30 Eschwege  
E-Mail: [eschwege@von-poll.com](mailto:eschwege@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)