

Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

Wohngebäude mit drei Wohneinheiten – ideal für Kapitalanleger oder Eigennutzer

Número da propriedade: 26483011



PREÇO DE COMPRA: 199.999 EUR • ÁREA: ca. 290 m² • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 8.000 m²

Número da propriedade: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

Numa vista geral

Número da propriedade	26483011
Área	ca. 290 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	8
Casas de banho	3
Ano de construção	1951
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	199.999 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2014
Tipo de construção	Madeira
Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	23.04.2035
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	174.00 kWh/m²a
Classificação energética	F
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1951

Número da propriedade: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

O imóvel



Número da propriedade: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

O imóvel



Número da propriedade: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

O imóvel



Número da propriedade: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

O imóvel



Número da propriedade: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

O imóvel



Número da propriedade: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

O imóvel



Número da propriedade: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

O imóvel



Número da propriedade: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

O imóvel



Número da propriedade: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

O imóvel



Número da propriedade: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

O imóvel



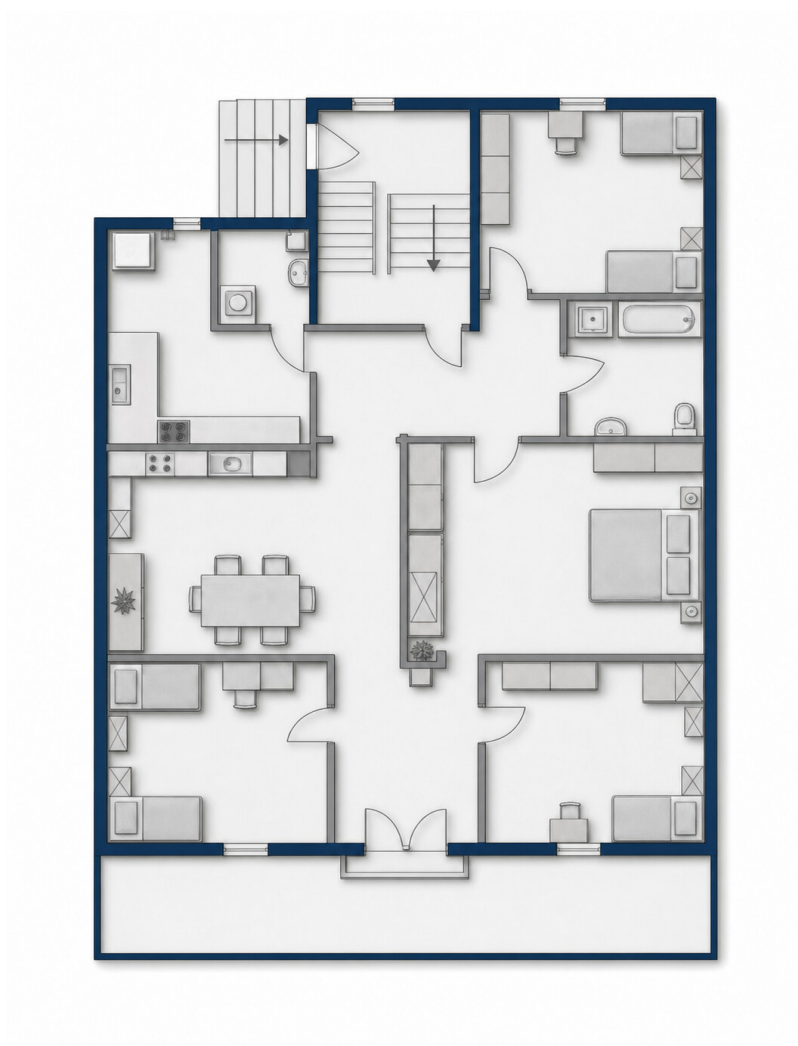
Número da propriedade: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

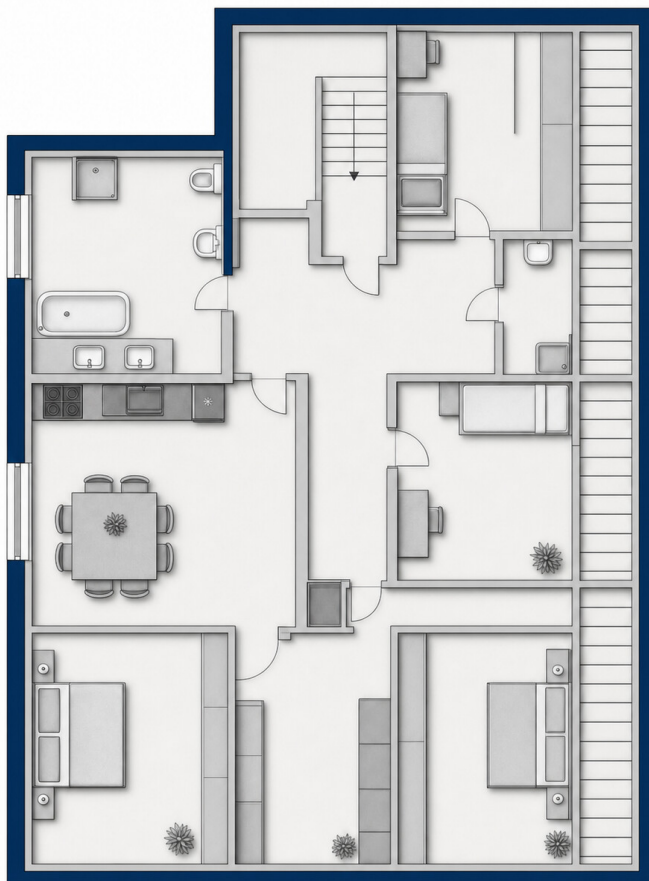
O imóvel



Número da propriedade: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

Uma primeira impressão

Diese vielseitige Wohnimmobilie befindet sich auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 8.000 m².

Das in Fachwerkbauweise errichtete Gebäude wurde 1951 erbaut und verfügt nach Angaben des Eigentümers über eine Wohnfläche von ca. 290 m², verteilt auf drei Wohneinheiten. Das Objekt wurde bislang als Miethaus genutzt und eignet sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer oder Mehrgenerationenwohnen. Die großzügigen Wohnflächen, die hohen Decken im Erdgeschoss sowie die Lage schaffen eine solide Grundlage für unterschiedlichste Wohnkonzepte.

Das Haus befindet sich in einem renovierungs- bzw. teilweise fertigzustellenden Zustand. Während das Erdgeschoss bereits weitgehend nutzbar ist, sind im Obergeschoss insbesondere die Heizkörper und die Bäder noch fertigzustellen. Dadurch bietet sich die Möglichkeit, die Wohnungen nach eigenen Vorstellungen auszubauen und den heutigen Wohnstandards anzupassen.

Besonders hervorzuheben ist das außergewöhnlich große Grundstück mit über 8.000 m², davon sind sich ca. 1.500 m² Baureifes Land, während die restliche Fläche als bewachsene Grünfläche mit Baumbestand einen hohen Freizeit- und Erholungswert bietet.

Eine Garage sowie ein Carport ergänzen das Angebot.

Für Kapitalanleger bietet diese Immobilie eine interessante Perspektive. Das Objekt steht derzeit leer und bietet nach Abschluss der noch erforderlichen Arbeiten die Möglichkeit einer vollständigen Neuvermietung. Bei einer konservativ kalkulierten Sollmiete von lediglich 5,50 €/m² – und damit deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete von ca. 7,30 €/m² – ergibt sich folgende Wirtschaftlichkeitsberechnung:

Wohnfläche: ca. 290 m²

Sollmiete: 5,50 €/m²

Jahresnettokaltmiete: 19.140 €

Kaufpreis: 199.999 €

Kaufpreisfaktor: ca. 10,40

Gerne unterstützen wir Sie bei der Vermietung des Objektes.

Damit bietet die Immobilie insbesondere im aktuellen Marktumfeld eine attraktive Ausgangsbasis für langfristig orientierte Investoren.

Número da propriedade: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

Detalhes do equipamento

ca. 290 m² Wohnfläche
drei Wohneinheiten
Fachwerkbauweise
hohe Decken im Erdgeschoss (ca. 3,50 m)
Raumhöhe Obergeschoss ca. 2,40 m
Viessmann Öl-Zentralheizung aus 2014
Fernsteuerung der Heizungsanlage
doppelt verglaste Kunststofffenster
teilweise doppelt verglaste Holzfenster
Garage
Carport
großer Keller
teilweise modernisierte Wohnungen
Obergeschoss teilweise fertigzustellen
großzügiger Garten mit altem Baumbestand
davon ca. 1.500 m² - Baureifes Land
restliche Grundstücksfläche als naturbelassene Grünfläche

Número da propriedade: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Röhrigshof der Marktgemeinde Philippsthal (Werra) in Nordhessen.

Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Arbeitsstandorte. Besonders die Nähe zur Kali- und Chemieindustrie sorgt seit Jahren für eine stabile Wohnraumnachfrage.

Im näheren Umfeld befinden sich:

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf

Ärzte und Apotheken

Kindergarten und Grundschule

Bushaltestellen

Berufsschule in Heimbildshausen

zahlreiche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten

Über die Bundesstraßen sowie die Autobahn A4 sind Bad Hersfeld, Eisenach und Fulda schnell erreichbar.

Die ruhige Ortsrandlage in Verbindung mit dem großen Grundstück bietet eine seltene Kombination aus Privatsphäre, Natur und guter Infrastruktur.

Número da propriedade: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

Outras informações

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Hinweis:

Eine Wohnnutzung wird vorausgesetzt.

Die Elektroinstallation ist bereits aufgeteilt und die Vorbereitung für eine Aufteilung auf vier separate Zähler wurde getroffen. Die Anlage verfügt über eine moderne Sicherungsanlage mit FI-Schutzschaltern. Eine Überprüfung der Elektroinstallation durch einen Fachbetrieb wird dennoch empfohlen.

Dach mittelfristig sanierungsbedürftig. Die Fassade sollte gestrichen und die Terrasse instandgesetzt werden. Darüber hinaus sind bei Modernisierungsmaßnahmen die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu beachten.

Je nach Umfang der Sanierung können Fördermöglichkeiten in Betracht kommen. Eine individuelle Prüfung durch einen Energieberater wird empfohlen.

Número da propriedade: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Robin Weiland

Marienstraße 6, 99817 Eisenach

Tel.: +49 3691 – 24 52 707

E-Mail: eisenach@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com