

Wanfried

# Eine Hälfte des Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten

Número da propriedade: 24037062



PREÇO DE COMPRA: 110.000 EUR • ÁREA: ca. 148 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 294 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 24037062 - 37281 Wanfried**

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

Número da propriedade: 24037062 - 37281 Wanfried

## Numa vista geral

Número da propriedade	24037062	Preço de compra	110.000 EUR
Área	ca. 148 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Modernização / Reciclagem	2014
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	3	Área útil	ca. 60 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1951	Móveis	Lareira, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 24037062 - 37281 Wanfried

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Fogão	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	madeira	Procura final de energia	166.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	10.12.2028	Classificação energética	F
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2004

Número da propriedade: 24037062 - 37281 Wanfried

## O imóvel



Número da propriedade: 24037062 - 37281 Wanfried

## O imóvel



Número da propriedade: 24037062 - 37281 Wanfried

## O imóvel



**Número da propriedade: 24037062 - 37281 Wanfried**

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht eine Hälfte eines Mehrfamilienhauses in solider Massivbauweise mit sechs Wohneinheiten in ruhiger Lage auf einem ca. 589 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das sowohl für Kapitalanleger als auch für Investoren eine attraktive Gelegenheit bietet.

**!!! In diesem Fall handelt es sich um die linke Haushälfte. !!!**

Die drei Wohneinheiten sind nahezu identisch und bestehen jeweils aus zwei Zimmern mit ca. 13,5 m<sup>2</sup>, einer Küche mit ca. 17 m<sup>2</sup>, einem Flur mit ca. 3,5 m<sup>2</sup> und einem Bad mit Wanne und WC mit ca. 4,5 m<sup>2</sup>.

Die Raumaufteilung ist somit ideal für Singles, Paare oder kleine Haushalte.

Im Keller befindet sich für jede Wohneinheit ein Kellerraum und zusätzlich ein Gemeinschaftsraum, z.B. für Fahrräder.

Jede Wohnung ist mit einem Kaminofen ausgestattet.

Das Gebäude wurde zuletzt 2014 saniert und renoviert und befindet sich in einem normalen Zustand.

Spezifische Maßnahmen wie Bäder, Fenster, Kamine in allen Wohneinheiten und Fassadensanierung waren Teil der Sanierungsmaßnahmen.

Grundriss Alle Wohneinheiten sind baugleich und verfügen über ca. 52m<sup>2</sup> im Erd- und Obergeschoss. Im Dachgeschoss 44m<sup>2</sup>.

Mieteinnahmen, Nettokaltmiete 760,00 € monatlich, entspricht 9.120,00 € jährlich.

Perfekte Lage: Supermärkte, Banken, Apotheken, Arztpraxen, KFZ-Mechaniker und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung und machen das Haus besonders attraktiv.

Aufgrund der Größe der Räumlichkeiten, der zentrumsnahen Lage und des optimalen Mietpreises ist das Haus stets voll vermietet.

**Número da propriedade: 24037062 - 37281 Wanfried**

## **Detalhes do equipamento**

**Das Objekt ist voll vermietet.**

**Jahresnettokaltmiete 9.120,00 €**

**Número da propriedade: 24037062 - 37281 Wanfried**

## **Tudo sobre a localização**

Wanfried, eine idyllische Kleinstadt in Nordhessen, liegt malerisch im Werratal nahe der thüringischen Grenze. Mit rund 4.000 Einwohnern verbindet die Stadt historischen Charme und Naturnähe. Fachwerkhäuser prägen das Bild der Altstadt, und der frühere Hafen, einst ein bedeutender Handelsplatz, lädt heute zum Verweilen ein. Auch das Rathaus von 1608 und das Keudellsche Schloss sind beliebte Sehenswürdigkeiten.

Umgeben von der sanften Hügellandschaft des Naturparks Eichsfeld-Hainich-Werratal, bietet Wanfried zahlreiche Wander- und Radwege. Der nahegelegene Heldrastein ermöglicht atemberaubende Ausblicke auf das Werratal und die ehemalige innerdeutsche Grenze.

Die Stadt bietet eine Gesamtschule, Grundschule sowie Kindergärten. Für den täglichen Bedarf gibt es Geschäfte und einen Supermarkt.

Die Verkehrsanbindung in Wanfried ist gut, trotz der ländlichen Lage. Die Stadt liegt direkt an der Bundesstraße B249, die eine schnelle Verbindung zur nahegelegenen Kreisstadt Eschwege bietet. Von Eschwege aus sind die Autobahnen A44 und A7 gut erreichbar, was Wanfried an die größeren Verkehrswege anbindet und Reisen in Richtung Kassel, Göttingen oder Eisenach erleichtert.

Das Vereinsleben in Wanfried ist rege, und traditionelle Feste wie das Schützenfest und die Kirmes sind Höhepunkte des Jahres.

Wanfried vereint Natur, Geschichte und eine lebendige Gemeinschaft – ideal für Bewohner und Besucher gleichermaßen.

**Número da propriedade: 24037062 - 37281 Wanfried**

## **Pessoa de contacto**

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

**Kerstin Göbel**

---

**Marktplatz 30, 37269 Eschwege**

**Tel.: +49 5651 - 33 61 79 0**

**E-Mail: [eschwege@von-poll.com](mailto:eschwege@von-poll.com)**

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

---

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