

Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

Wohngebäude mit drei Wohneinheiten – ideal für Kapitalanleger oder Eigennutzer

Property ID: 26483011



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 199.999 EUR • LIVING SPACE: ca. 290 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 8.000 m²

Property ID: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

At a glance

Property ID	26483011
Living Space	ca. 290 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bathrooms	3
Year of construction	1951
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	199.999 EUR
House	Multi-occupancy house / multi-family home
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2014
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Timber frame
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	23.04.2035	Final energy consumption	174.00 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1951

Property ID: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

The property



Property ID: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

The property



Property ID: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

The property



Property ID: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

The property



Property ID: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

The property



Property ID: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

The property



Property ID: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

The property



Property ID: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

The property



Property ID: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

The property



Property ID: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

The property



Property ID: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

The property



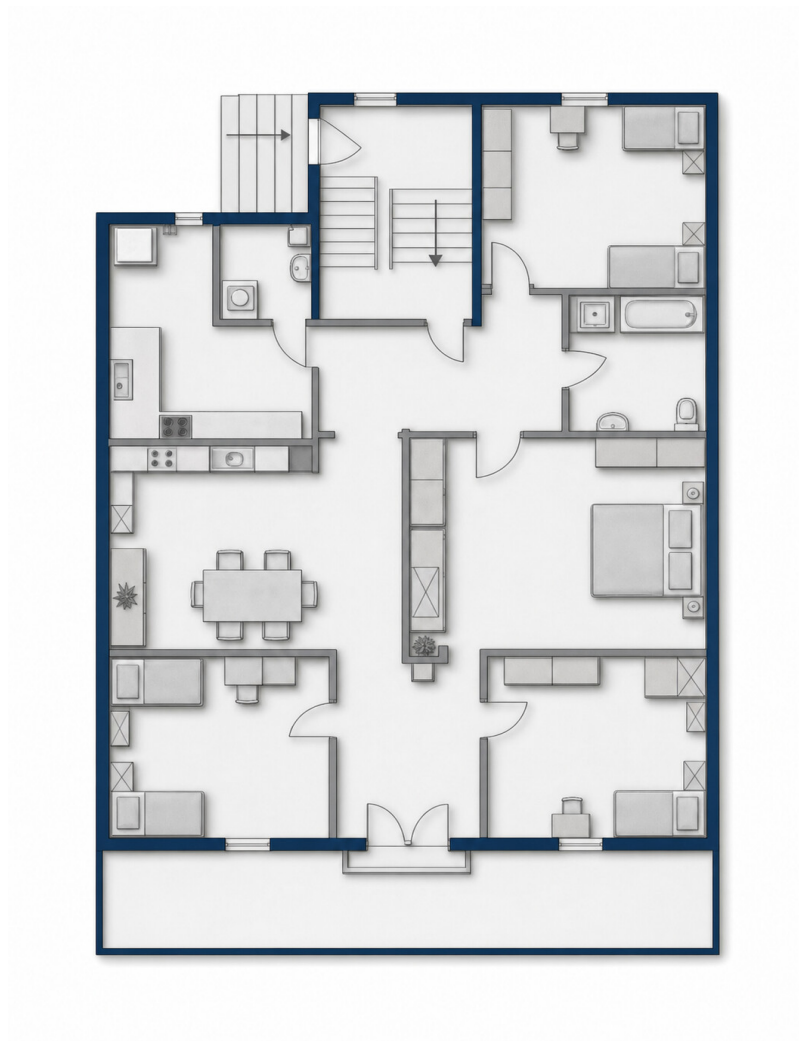
Property ID: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

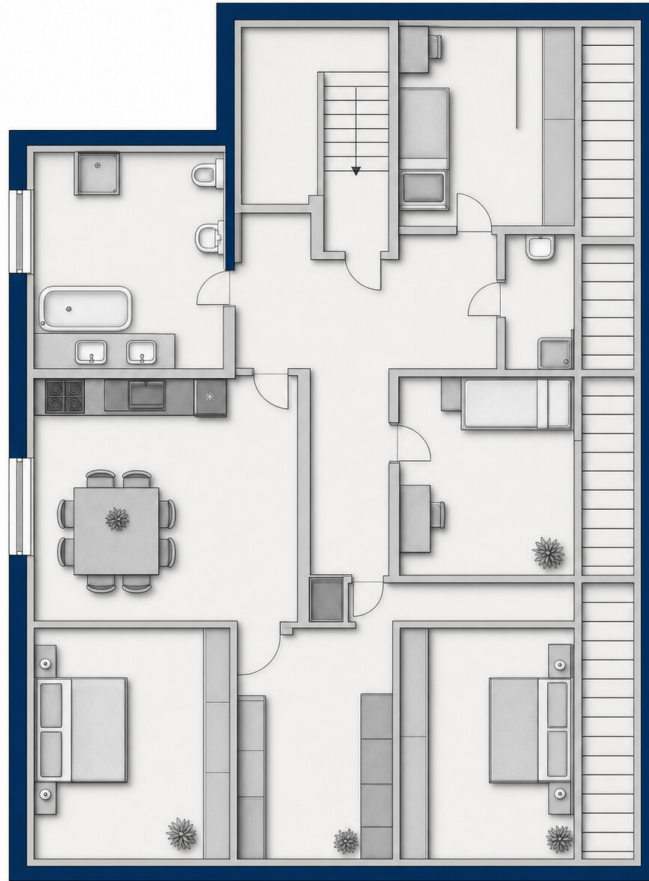
The property



Property ID: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

A first impression

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 befinden sich ca. 1.500 m² innerhalb des Bebauungsplans, 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.

Property ID: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

Details of amenities

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

ca. 1.500 m² im Bebauungsplan

restliche Grundstücksfläche als naturbelassene Grünfläche

Property ID: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

All about the location

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.

Property ID: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

Other information

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.

Property ID: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Robin Weiland

Marienstraße 6, 99817 Eisenach

Tel.: +49 3691 – 24 52 707

E-Mail: eisenach@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com