

Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

Wohngebäude mit drei Wohneinheiten – ideal für Kapitalanleger oder Eigennutzer

Codice oggetto: 26483011



PREZZO D'ACQUISTO: 199.999 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 290 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 8.000 m²

Codice oggetto: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

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

Codice oggetto: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26483011
Superficie netta	ca. 290 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Bagni	3
Anno di costruzione	1951
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	199.999 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2014
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	legno
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

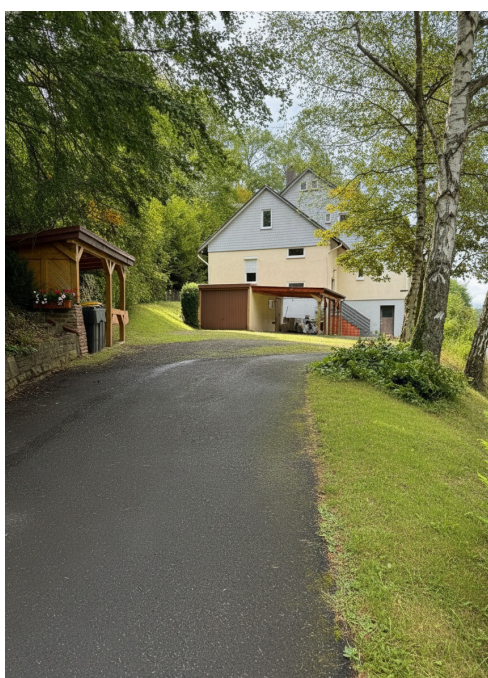
Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	23.04.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	174.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1951

Codice oggetto: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

La proprietà



Codice oggetto: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

La proprietà



Codice oggetto: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

La proprietà



Codice oggetto: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

La proprietà



Codice oggetto: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

La proprietà



Codice oggetto: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

La proprietà



Codice oggetto: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

La proprietà



Codice oggetto: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

La proprietà



Codice oggetto: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

La proprietà



Codice oggetto: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

La proprietà



Codice oggetto: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

La proprietà



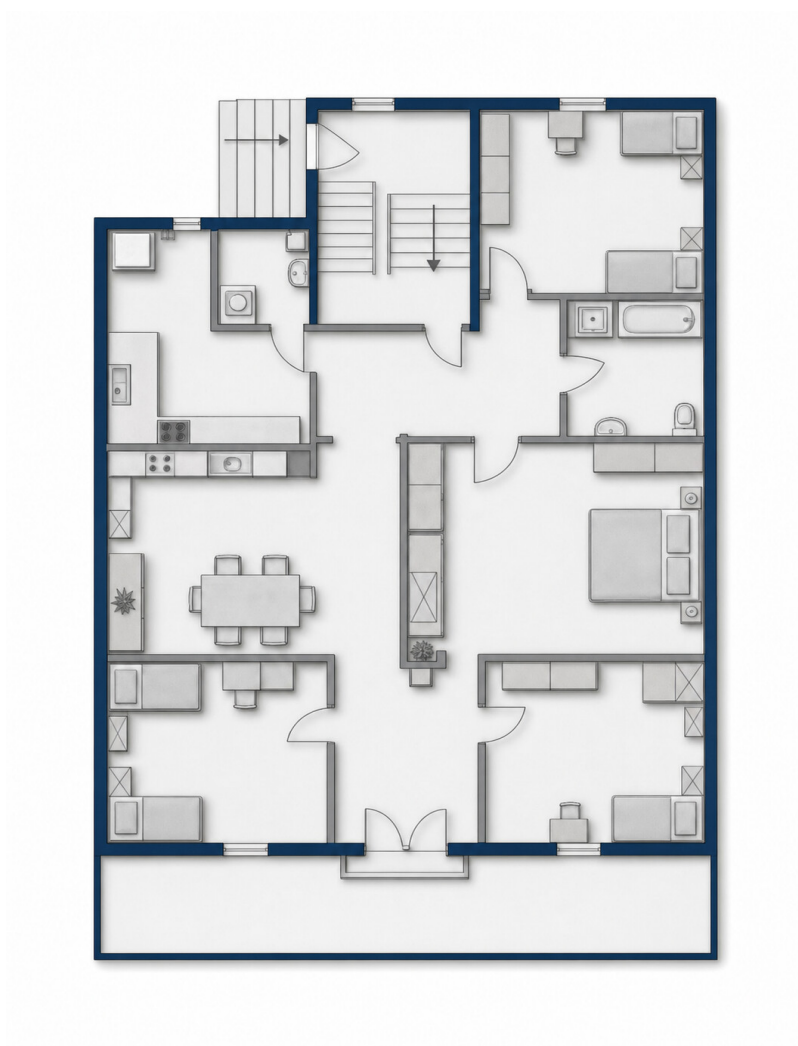
Codice oggetto: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

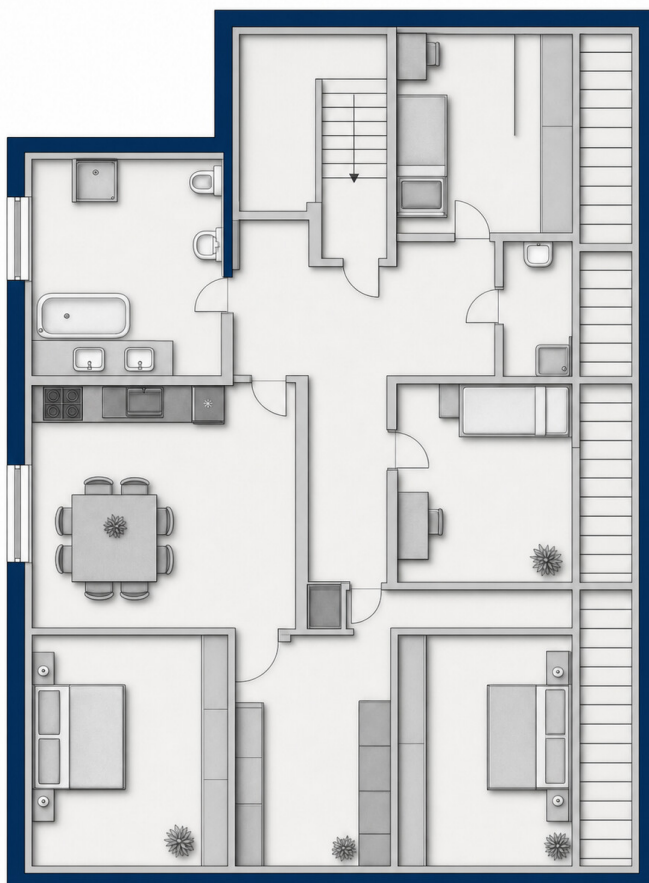
La proprietà



Codice oggetto: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

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: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

Partner di contatto

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

Robin Weiland

Marienstraße 6, 99817 Eisenach

Tel.: +49 3691 – 24 52 707

E-Mail: eisenach@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com