

Wanfried

# Ruhig gelegenes Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten

Número de propiedad: 24037063



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

PRECIO DE COMPRA: 245.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 296 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 818 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24037063 - 37281 Wanfried

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24037063 - 37281 Wanfried

## De un vistazo

Número de propiedad	24037063
Superficie habitable	ca. 296 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	12
Dormitorios	6
Baños	6
Año de construcción	1951

Precio de compra	245.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2014
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 120 m <sup>2</sup>
Características	Chimenea, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 24037063 - 37281 Wanfried

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Estufa	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	madera	Demanda de energía final	166.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	10.12.2028	Clase de eficiencia energética	F
		Año de construcción según el certificado energético	1951

Número de propiedad: 24037063 - 37281 Wanfried

## La propiedad



Número de propiedad: 24037063 - 37281 Wanfried

## La propiedad



Número de propiedad: 24037063 - 37281 Wanfried

## La propiedad



Número de propiedad: 24037063 - 37281 Wanfried

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus in solider Massivbauweise mit sechs Wohneinheiten in ruhiger Lage auf einem ca. 818 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das sowohl für Kapitalanleger als auch für Investoren eine attraktive Gelegenheit bietet. Die sechs Wohneinheiten sind nahezu identisch und bestehen jeweils aus zwei Zimmern mit je ca. 13,5 m<sup>2</sup>, einer Küche mit ca. 17 m<sup>2</sup>, einer Diele 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 Kellergeschoss befindet sich für jede Wohneinheit ein Kellerraum und zusätzlich ein Gemeinschaftsraum, z.B. für Fahrräder. Jede Wohnung verfügt über einen Kaminofen. 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 identisch und verfügen über ca. 52m<sup>2</sup> im Erd- und Obergeschoss. Im Dachgeschoss 44m<sup>2</sup>. Mieteinnahmen, Nettokaltmiete monatlich 1.538,00 €, entspricht 18.456,00 € im Jahr. 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 de propiedad: 24037063 - 37281 Wanfried

## Detalles de los servicios

Das Objekt ist voll vermietet.  
Jahresnettokaltmiete 18.456€

Número de propiedad: 24037063 - 37281 Wanfried

## Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 24037063 - 37281 Wanfried

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.12.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 166.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Número de propiedad: 24037063 - 37281 Wanfried

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)