

Wanfried – Wanfried

# Ruhig gelegenes Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten

CODICE OGGETTO: 24037063



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

PREZZO D'ACQUISTO: 245.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 296 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 818 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24037063 - 37281 Wanfried – Wanfried**

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

**CODICE OGGETTO: 24037063 - 37281 Wanfried – Wanfried**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24037063	Prezzo d'acquisto	245.000 EUR
Superficie netta	ca. 296 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	12	Modernizzazione / Riqualficazione	2014
Camere da letto	6	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Bagni	6	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1951	Superficie lorda	ca. 120 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Caminetto, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 24037063 - 37281 Wanfried – Wanfried

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	legno	Consumo energetico	166.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.12.2028	Classe di efficienza energetica	F
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1951

CODICE OGGETTO: 24037063 - 37281 Wanfried – Wanfried

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24037063 - 37281 Wanfried – Wanfried

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24037063 - 37281 Wanfried – Wanfried

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24037063 - 37281 Wanfried – Wanfried**

## Una prima impressione

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.



**CODICE OGGETTO: 24037063 - 37281 Wanfried – Wanfried**

## Dettagli dei servizi

Das Objekt ist voll vermietet.  
Jahresnettokaltmiete 18.456€

**CODICE OGGETTO: 24037063 - 37281 Wanfried – Wanfried**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24037063 - 37281 Wanfried – Wanfried**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24037063 - 37281 Wanfried – Wanfried**

## Partner di contatto

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

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)