Meinhard

Historischer Charme trifft moderne Wohnqualität – Mehrfamilienhaus mit sechs Einheiten

Objektnummer: 26037036



KAUFPREIS: 338.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 509 m^2 • ZIMMER: 21 • GRUNDSTÜCK: 430 m^2

Objektnummer: 26037036 - 37276 Meinhard

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26037036 - 37276 Meinhard

Auf einen Blick

Objektnummer	26037036
Wohnfläche	ca. 509 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	21
Badezimmer	6
Baujahr	1906
Stellplatz	5 x Freiplatz, 1 EUR (Verkauf), 2 x Garage, 1 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	338.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	saniert
Nutzfläche	ca. 116 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26037036 - 37276 Meinhard

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	109.79 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.06.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1906

Objektnummer: 26037036 - 37276 Meinhard

Die Immobilie





Objektnummer: 26037036 - 37276 Meinhard

Die Immobilie





Objektnummer: 26037036 - 37276 Meinhard

Die Immobilie





Objektnummer: 26037036 - 37276 Meinhard

Die Immobilie



Objektnummer: 26037036 - 37276 Meinhard

Ein erster Eindruck

In ruhiger Lage von Meinhard-Neuerode präsentiert sich dieses charaktervolle Mehrfamilienhaus mit insgesamt sechs Wohneinheiten und einer Wohnfläche von ca. 509 m². Das auf einem ca. 430 m² großen Grundstück errichtete Gebäude erstreckt sich über vier Etagen und verbindet den besonderen Charme eines teilweise erhaltenen Fachwerkhauses mit einer über die Jahre kontinuierlich gepflegten und modernisierten Ausstattung.

Die sechs Wohneinheiten bieten mit Wohnflächen von ca. 60 m² bis ca. 129 m² eine vielseitige Größenstruktur. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Wohnungen mit ca. 110 m² und ca. 80 m². Die ca. 110 m² große Wohnung ist dabei altersgerecht gestaltet und bietet eine komfortable Wohnsituation auf einer Ebene. Das Obergeschoss umfasst eine großzügige Einheit mit ca. 129 m². Im ersten Dachgeschoss stehen zwei weitere Wohnungen mit ca. 60 m² und ca. 70 m² zur Verfügung, ergänzt um eine ca. 60 m² große Wohnung im zweiten Dachgeschoss.

Besonderes Augenmerk wurde in den vergangenen Jahren auf die laufende Instandhaltung und Modernisierung der Immobilie gelegt. Wesentliche Maßnahmen umfassen:

1993: Erneuerung des Daches
2012: umfassende Modernisierung der zentralen Heizungsanlage
2014: Renovierung einer Wohnung im Erdgeschoss
2010 und 2022: Modernisierung der Bäder im Obergeschoss
2017: Installation einer Enthärtungsanlage
2018: Erneuerung des Zählerschranks
2010er-Jahre: weitgehende Modernisierung der Elektroinstallation
2000er- und 2010er-Jahre: Erneuerung der Fenster in verschiedenen Bereichen
2020: Renovierung der zweiten Wohnung im Erdgeschoss
2022: Einrichtung eines Wallbox-Anschlusses
2023: Modernisierung der Bäder im ersten Dachgeschoss
2023 und 2025: Renovierung der beiden Wohnungen im ersten Dachgeschoss
bis 2023: teilweise Erneuerung der Wasser- und Heizungsleitungen
2026: Renovierung des Obergeschosses

Damit wurde die Immobilie über einen längeren Zeitraum sukzessive an heutige Wohnansprüche angepasst und technisch wie auch optisch fortlaufend weiterentwickelt.

Auch die Nebenflächen bieten einen praktischen Mehrwert. Eine großzügige Doppelgarage, fünf Pkw-Stellplätze im Außenbereich sowie umfangreiche

Kellerflächen schaffen zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein Garten gehört nicht zum Grundstück, wodurch der Pflegeaufwand der Außenflächen überschaubar bleibt.

Für Kapitalanleger bietet die Immobilie insbesondere durch die Aufteilung auf sechs separate Wohneinheiten interessante Voraussetzungen. Die sechs Wohneinheiten generieren derzeit eine Jahreskaltmiete von ca. 28.800 € und bieten damit eine solide Grundlage für eine langfristig ausgerichtete Kapitalanlage. Die unterschiedlichen Wohnungsgrößen ermöglichen dabei eine flexible Ansprache verschiedener Mietergruppen.

Architektonisch prägen die teilweise erhaltenen Fachwerkelemente sowie die großzügigen Raumhöhen den Charakter des Hauses. In den regulären Geschossen erreichen diese bis zu ca. 3,10 m, im Dachgeschoss ca. 2,80 m und verleihen den Wohnungen ein angenehm großzügiges Raumgefühl.

Die Kombination aus sechs Wohneinheiten, ca. 509 m² Wohnfläche, fortlaufend vorgenommenen Modernisierungen, großzügigen Nebenflächen und einer vielseitigen Vermietungsstruktur macht diese Immobilie zu einer interessanten Option für Anleger, die ein Mehrfamilienhaus mit gewachsenem Charakter und langfristigen Nutzungsperspektiven suchen.

Hinweis zu den Aufnahmen:
Die im Exposé dargestellten Aufnahmen dienen teilweise als Wohnbeispiele. Die abgebildeten Wohnungen vermitteln den Ausstattungs- und Wohnstandard der Immobilie; sämtliche Wohnungen entsprechen grundsätzlich diesem Standard. Zum Schutz der Privatsphäre der derzeitigen Mieter wurden einzelne Aufnahmen zudem digital bzw. KI-gestützt angepasst und teilweise persönliche Gegenstände aus den Räumlichkeiten entfernt. Die Bearbeitung dient ausschließlich der Wahrung der Privatsphäre und hat keinen Einfluss auf die Darstellung der Immobilie und ihrer baulichen Gegebenheiten.

Objektnummer: 26037036 - 37276 Meinhard

Ausstattung und Details

Aufteilung der Wohneinheiten
Erdgeschoss
Wohnung 1: ca. 110 m² Wohnfläche, eine dazugehörige Terrasse
Wohnung 2: ca. 80 m² Wohnfläche, eine dazugehörige Terrasse
Obergeschoss
Wohnung 3: ca. 129 m² Wohnfläche, dazugehöriger Balkon
Dachgeschoss 1
Wohnung 4: ca. 60 m² Wohnfläche
Wohnung 5: ca. 70 m² Wohnfläche
Dachgeschoss 2
Wohnung 6: ca. 60 m²
Insgesamt: 6 Wohneinheiten, 509 m²

Objektnummer: 26037036 - 37276 Meinhard

Alles zum Standort

Meinhard-Neuerode steht für ruhiges, naturnahes Wohnen in einer gewachsenen und landschaftlich reizvollen Umgebung. Der Ortsteil der Gemeinde Meinhard liegt eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Werra-Meißner-Kreises und verbindet dörflichen Charakter mit einer angenehmen Nähe zu den umliegenden Städten.

Die weitläufige Natur rund um Neuerode bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Fahrradtouren. Felder, Wiesen und Waldflächen prägen das Umfeld und schaffen eine Wohnlage mit hohem Erholungswert. Gleichzeitig sorgt die überschaubare Ortsstruktur für ein angenehmes und ruhiges Wohnumfeld.

Für die Dinge des täglichen Bedarfs sowie für weiterführende Angebote ist die nahegelegene Kreisstadt Eschwege gut erreichbar. Hier finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Restaurants und ein vielseitiges Freizeit- und Kulturangebot. Auch Bad Sooden-Allendorf und weitere Orte des Werratals sind mit dem Auto bequem erreichbar.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, einer gewachsenen dörflichen Umgebung und der guten Erreichbarkeit der umliegenden Zentren macht Neuerode zu einem attraktiven Wohnstandort für alle, die Ruhe und Lebensqualität abseits des städtischen Trubels schätzen, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen.

Objektnummer: 26037036 - 37276 Meinhard

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kerstin Göbel

Marktplatz 30, 37269 Eschwege
Tel.: +49 5651 - 33 61 79 0
E-Mail: eschwege@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com