Meinhard / Schwebda

Mehrfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten auf großzügigem Grundstück

Número da propriedade: 26037038



PREÇO DE COMPRA: 195.000 EUR • **ÁREA:** ca. 170 m² • **QUARTOS:** 6 • **ÁREA DO TERRENO:** 1250 m²

Número da propriedade: 26037038 - 37276 Meinhard / Schwebda

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26037038 - 37276 Meinhard / Schwebda

Numa vista geral

Número da propriedade	26037038
Área	ca. 170 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Casas de banho	2
Ano de construção	1960
Tipo de estacionamento	2 x Car port, 1 EUR (Venda), 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 EUR (Venda), 1 x Garagem, 1 EUR (Venda)

Preço de compra	195.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Comissão do comprador 3,57 % (IVA incl.) sobre o preço de compra notariado
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 26037038 - 37276 Meinhard / Schwebda

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	**Aquecimento central**
Aquecimento	**Gás**
Certificado energético	**N/A**

Número da propriedade: 26037038 - 37276 Meinhard / Schwebda

O imóvel





Número da propriedade: 26037038 - 37276 Meinhard / Schwebda

O imóvel





Número da propriedade: 26037038 - 37276 Meinhard / Schwebda

O imóvel





Número da propriedade: 26037038 - 37276 Meinhard / Schwebda

O imóvel





Número da propriedade: 26037038 - 37276 Meinhard / Schwebda

O imóvel





Número da propriedade: 26037038 - 37276 Meinhard / Schwebda

Uma primeira impressão

In ruhiger Wohnlage von Meinhard-Schwebda präsentiert sich dieses Mehrfamilienhaus aus den 1960er-Jahren mit zwei vermieteten Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von ca. 170 m². Das auf einem großzügigen ca. 1.250 m² großen Grundstück errichtete Gebäude bietet eine interessante Kombination aus bestehender Vermietung, großzügigen Außenflächen und einer gewachsenen Wohnstruktur.

Die beiden Wohneinheiten verfügen jeweils über eine Wohnfläche von ca. 85 m² und bieten eine klassische, funktionale Raumaufteilung. Während die Erdgeschosswohnung durch eine Terrasse mit direktem Zugang zum Garten ergänzt wird, verfügt die Wohnung im Obergeschoss über einen eigenen Balkon. Beide Einheiten sind derzeit vermietet.

Das gesamte Gebäude ist unterkellert und bietet dadurch zusätzliche Nutz- und Abstellflächen. Ein neu errichteter Carport ergänzt das Angebot und sorgt für eine praktische Unterstellmöglichkeit.

Die Immobilie wurde im Laufe der Jahre in verschiedenen Bereichen instand gehalten und teilweise modernisiert. So wurde das Dach vor rund zehn Jahren erneuert und gedämmt. Die Heizungsanlage stammt aus den Jahren 2018/2019. Auch an der Haustür sowie in den Wohnungen wurden im Laufe der Zeit Erneuerungen vorgenommen. Die Bäder stammen überwiegend aus den 2000er-Jahren und wurden vor etwa zwei Jahren teilweise durch den Austausch von WC und Waschbecken ergänzt. In der oberen Wohnung wurden zudem die Bodenbeläge sowie die Zimmertüren erneuert.

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und bietet gleichzeitig Raum für individuelle Modernisierungs- und Gestaltungsideen, mit denen zukünftige Eigentümer die Immobilie nach eigenen Vorstellungen weiterentwickeln können.

Das ca. 1.250 m² große Grundstück stellt einen besonderen Mehrwert dar. Die großzügige Fläche bietet viel Freiraum und wird durch die unterschiedlichen Außenbereiche der beiden Wohnungen sinnvoll ergänzt. Insbesondere der direkte Gartenzugang der Erdgeschosswohnung sowie der Balkon im Obergeschoss schaffen zusätzliche Wohnqualität.

Für Kapitalanleger bietet die Immobilie durch die zwei bestehenden Mietverhältnisse eine interessante Ausgangssituation. Besonders hervorzuheben sind die langjährig bestehenden und stabilen Mietverhältnisse, da sich beide Wohnungen bereits seit vielen Jahren in den Händen derselben Mieter befinden. Dies spricht für eine gewachsene Mietstruktur und bietet eine gute Grundlage für eine langfristige Vermietung.

Die derzeitigen Nettokaltmieteinnahmen belaufen sich auf insgesamt ca. 1.000 € monatlich bzw. ca. 12.000 € jährlich. Bezogen auf einen angenommenen Kaufpreis von 195.000 € entspricht dies einer Bruttomietrendite von ca. 6,15 %.

Die Kombination aus zwei Wohneinheiten, ca. 170 m² Wohnfläche, einem großzügigen Grundstück, vollständiger Unterkellerung und bereits vorhandenen Mieteinnahmen macht dieses Mehrfamilienhaus zu einer interessanten Gelegenheit für Kapitalanleger oder Käufer, die eine Immobilie mit Entwicklungspotenzial suchen.

****Hinweis zu den Aufnahmen:** Die im Exposé dargestellten Fotografien wurden teilweise digital bzw. KI-gestützt bearbeitet, um die Privatsphäre der derzeitigen Mieter zu schützen. Dabei wurden insbesondere persönliche Gegenstände und individuelle Einrichtungsdetails angepasst oder entfernt. Die Aufnahmen dienen weiterhin der Veranschaulichung der Räumlichkeiten und der räumlichen Gegebenheiten der Immobilie.**

Número da propriedade: 26037038 - 37276 Meinhard / Schwebda

Tudo sobre a localização

Schwebda ist ein Ortsteil der Gemeinde Meinhard im nordhessischen Werra-Meißner-Kreis und zeichnet sich durch seinen dörflichen Charakter sowie eine naturnahe Umgebung aus. Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Werratals bietet der Ort eine angenehme Wohnatmosphäre abseits des städtischen Trubels.

Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wiesen, Feldern und Wäldern sowie der Nähe zum Werratalsee, der vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung bietet. Spaziergänge, Fahrradtouren und weitere Aktivitäten in der Natur lassen sich hier unmittelbar in den Alltag integrieren.

Die nahegelegene Kreisstadt Eschwege bietet eine gute Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Schulen und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch die umliegenden Ortsteile und Gemeinden sind gut erreichbar und ergänzen das Angebot der Region.

Durch die Verbindung aus naturnahem Wohnen, dörflicher Gemeinschaft und der Nähe zur Infrastruktur von Eschwege bietet Meinhard-Schwebda einen attraktiven Wohnstandort für Menschen, die eine ruhige Umgebung und gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte schätzen.

Número da propriedade: 26037038 - 37276 Meinhard / Schwebda

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Kerstin Göbel

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com