Witzenhausen

Mehrfamilienhaus mit drei Balkonen und zwei Ladeneinheiten als Renditeobjekt

Objektnummer: 26037050



KAUFPREIS: 825.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 350.95 m² • GRUNDSTÜCK: 340 m²

Objektnummer: 26037050 - 37213 Witzenhausen

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

Objektnummer: 26037050 - 37213 Witzenhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26037050
Wohnfläche	ca. 350.95 m²
Dachform	Satteldach
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	825.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 243 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26037050 - 37213 Witzenhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	140.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.05.2030	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26037050 - 37213 Witzenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26037050 - 37213 Witzenhausen

Die Immobilie

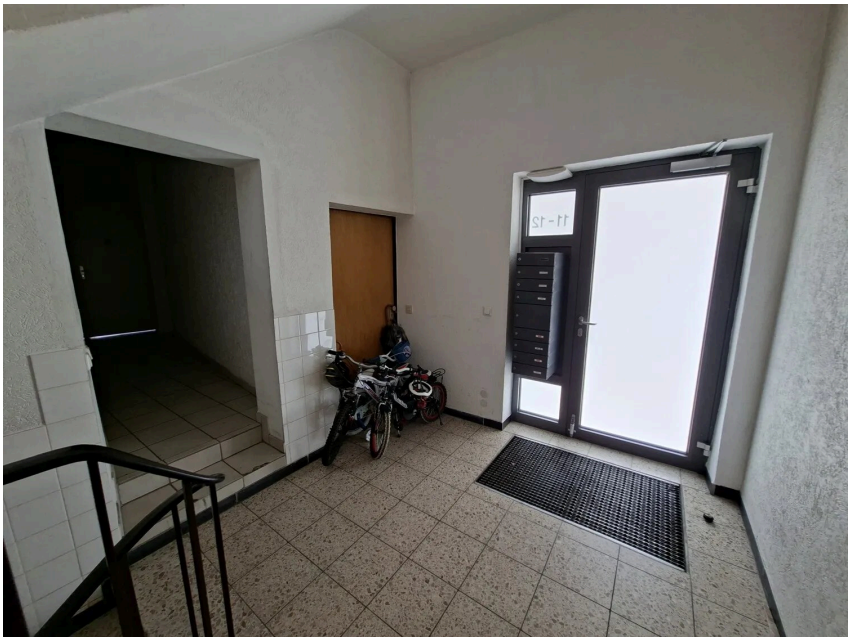




Objektnummer: 26037050 - 37213 Witzenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26037050 - 37213 Witzenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26037050 - 37213 Witzenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26037050 - 37213 Witzenhausen

Die Immobilie

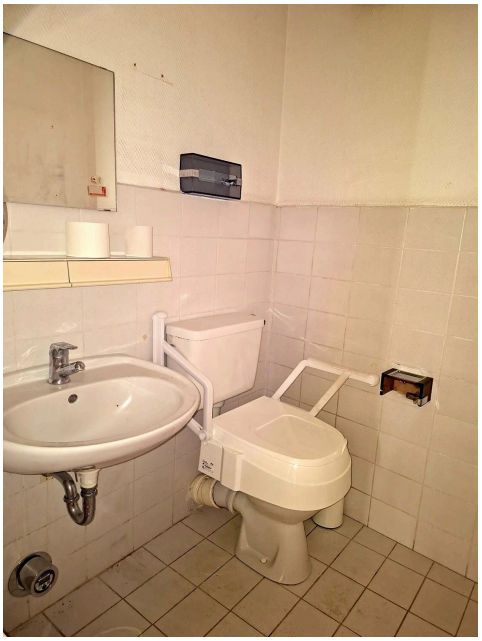




Objektnummer: 26037050 - 37213 Witzenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26037050 - 37213 Witzenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26037050 - 37213 Witzenhausen

Ein erster Eindruck

Das Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1973 befindet sich in zentraler Lage von Witzenhausen. Die Fassade ist gepflegt und zurückhaltend, drei großzügige Balkone und Terrassen bieten zusätzliche Flächen. Das Gebäude umfasst etwa 351 Quadratmeter Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Ladenflächen mit 56 und 128 Quadratmetern, die zur Straße hin ausgerichtet sind.

Die beiden Ladeneinheiten im Erdgeschoss verfügen über große Fensterfronten und eignen sich für verschiedene gewerbliche Nutzungen. In den Obergeschossen befinden sich sechs Wohnungen mit Grundflächen zwischen etwa 43 und 86 Quadratmetern. Die Wohnungen sind funktional geschnitten, verfügen über helle Zimmer und Balkone. Die Ausstattung ist sachlich und auf das Wesentliche reduziert. Vorhandene Küchen befinden sich im Eigentum der Mieter.

Im ersten und dritten Obergeschoss stehen derzeit Einheiten leer, die neu vermietet werden können. Im ersten Obergeschoss gibt es einen Raum, der als Büro oder Wohnung genutzt werden kann. Die Wohnungen in den oberen Etagen sind mit großzügigen Fenstern und Balkonen ausgestattet. Die Substanz des Hauses ist gepflegt, die zentrale Heizungsanlage sorgt für Wärme.

Der Hof und die Garage hinter dem Haus bieten zusätzliche Nutzfläche. Das Grundstück umfasst rund 340 Quadratmeter. Die Lage ist zentral, mit guter Anbindung an die Umgebung.

Das Objekt eignet sich hervorragend als Renditeobjekt mit Entwicklungspotenzial durch die Vermietung der leerstehenden Einheiten und die Nutzung der Ladengeschäfte.

Objektnummer: 26037050 - 37213 Witzenhausen

Ausstattung und Details

EG liLaden56,00 m²
EG reLaden128,00 m²
2. OG reWohnung85,76 m²
2. OG liWohnung59,57 m²
3. OG reWohnung76,96 m²
3. OG liWohnung Leerstand42,86 m²
1. OG reWohnung Leerstand85,80 m²
1. OG liBüro / WohnungLeerstand59,57 m²
2.913,00 Euro Mieteinnahmen p.m.
zzgl. 1.412,00 Euro aus Leerstand
Gesamt : 4.321,00 Euro p.m. / Jahresnettokaltmiete 51.900,00 Euro

Objektnummer: 26037050 - 37213 Witzenhausen

Alles zum Standort

Witzenhausen präsentiert sich als kompakter, niedrig verdichteter Wohnstandort mit solider Grundnachfrage und einem klaren Fokus auf ruhiges, gut angebundenes Wohnen. Die Stadt profitiert von ihrer Rolle als Universitäts- und Verwaltungsstandort sowie vom regionalen Pendlerumfeld. Für Kapitalanleger ist insbesondere die Kombination aus vergleichsweise günstigen Einstiegspreisen, stabiler Nachfrage nach modernisierten und energieeffizienten Objekten sowie der Nähe zu Versorgung, Bildung und Bahnanschluss interessant. Gleichzeitig spricht der Standort vor allem Käufer an, die Wert auf Beständigkeit, überschaubare Mikrolagen und eine nachhaltige Vermietbarkeit legen.

Im direkten Umfeld zeigt sich eine Lage mit angenehm urbaner Dichte und kurzer Wegeführung, die den Standort zusätzlich stärkt. Die Nähe zur Universität Kassel – Ökologische Agrarwissenschaften in nur rund 3 Minuten zu Fuß sowie zu weiteren Bildungsangeboten, darunter Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen in etwa 4 bis 11 Minuten Fußweg, unterstützt eine kontinuierliche Nachfrage im wohnungsnahen Segment. Auch die medizinische Versorgung ist bemerkenswert präsent: Arztpraxen, Apotheken und das Klinikum Werra-Meißner Standort Witzenhausen sind in etwa 1 bis 3 Minuten erreichbar und erhöhen die Attraktivität für unterschiedliche Mietergruppen. Ergänzt wird das Umfeld durch Einkaufsmöglichkeiten wie Weltladen, tegut, E-Center und Aldi in rund 2 bis 6 Minuten zu Fuß, was den Alltag effizient und komfortabel macht. Für Freizeit und Aufenthaltsqualität sorgen Cafés, Restaurants und Bars wie Blackbird, Zum Kump, Rotes Haus oder Pane e Vino, teils in nur 1 bis 2 Minuten Entfernung. Die Anbindung ist ebenfalls überzeugend: Die Bushaltestelle Markt liegt etwa 1 Minute entfernt, Zollamtsplatz und Brückenstraße jeweils rund 2 Minuten, während der Bahnhof Witzenhausen Nord in etwa 14 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Für Investoren ergibt sich damit ein Standort mit klarer Nachfragebasis, guter Infrastruktur und einem ausgewogenen Profil für wertstabile Wohninvestments.

Objektnummer: 26037050 - 37213 Witzenhausen

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