Reinhardshagen / Veckerhagen

Wohn- & Geschäftshaus mit attraktiver Bruttorendite von 7,5%. 3 Wohnungen, Gewerbe & 12 Stellplätze

Objektnummer: 26099016



KAUFPREIS: 339.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1142 m²

Objektnummer: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

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

Objektnummer: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Auf einen Blick

Objektnummer	26099016
Dachform	Satteldach
Baujahr	1992
Stellplatz	12 x Freiplatz

Kaufpreis	339.000 EUR
Einzelhandel	Einzelhandelsladen
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	03.05.2033
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	89.7 kWh/m²a
Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Die Immobilie

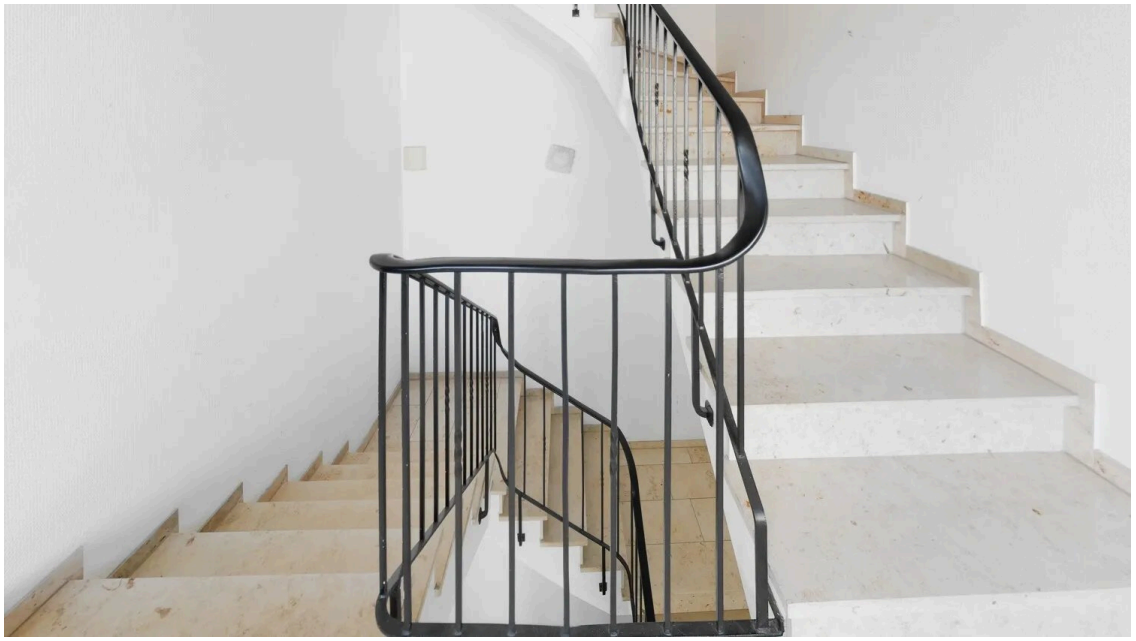




Objektnummer: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

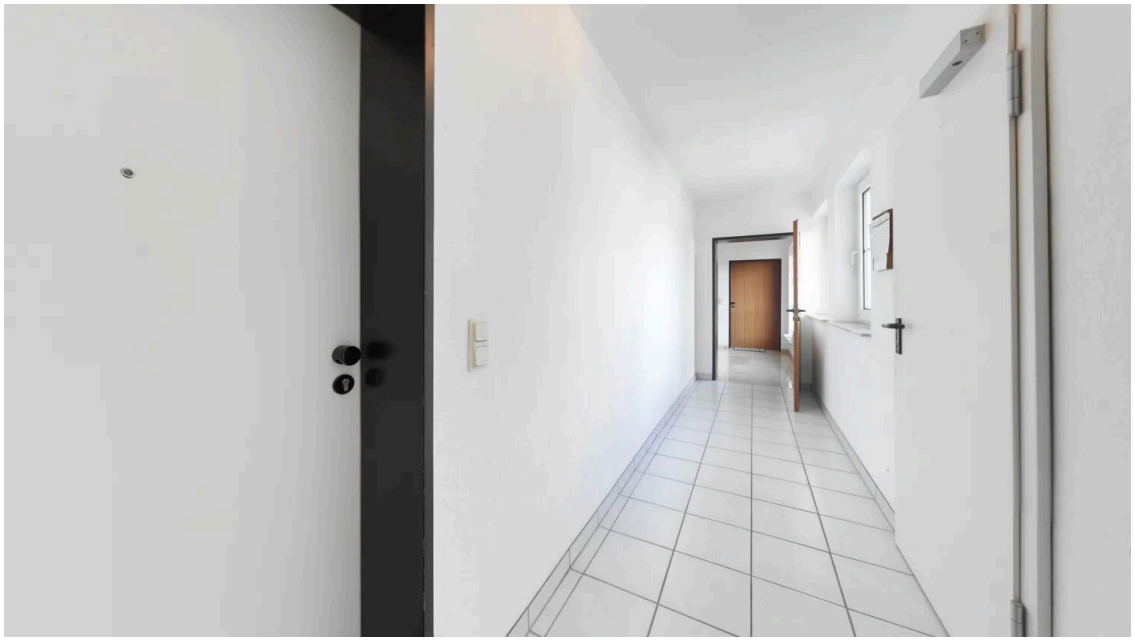
Die Immobilie





Objektnummer: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

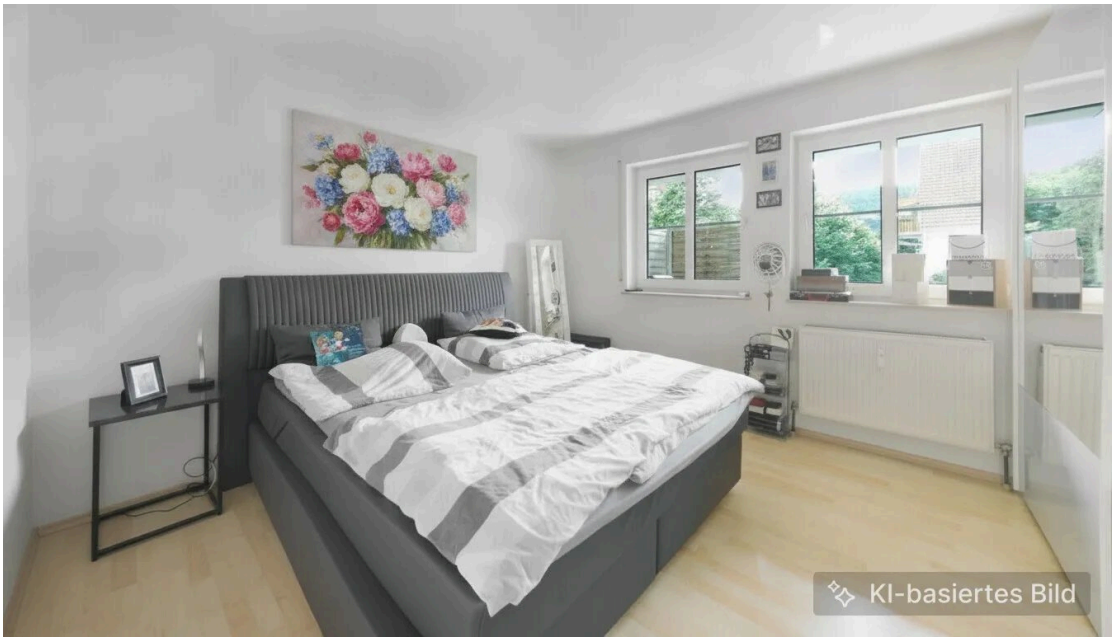
Die Immobilie

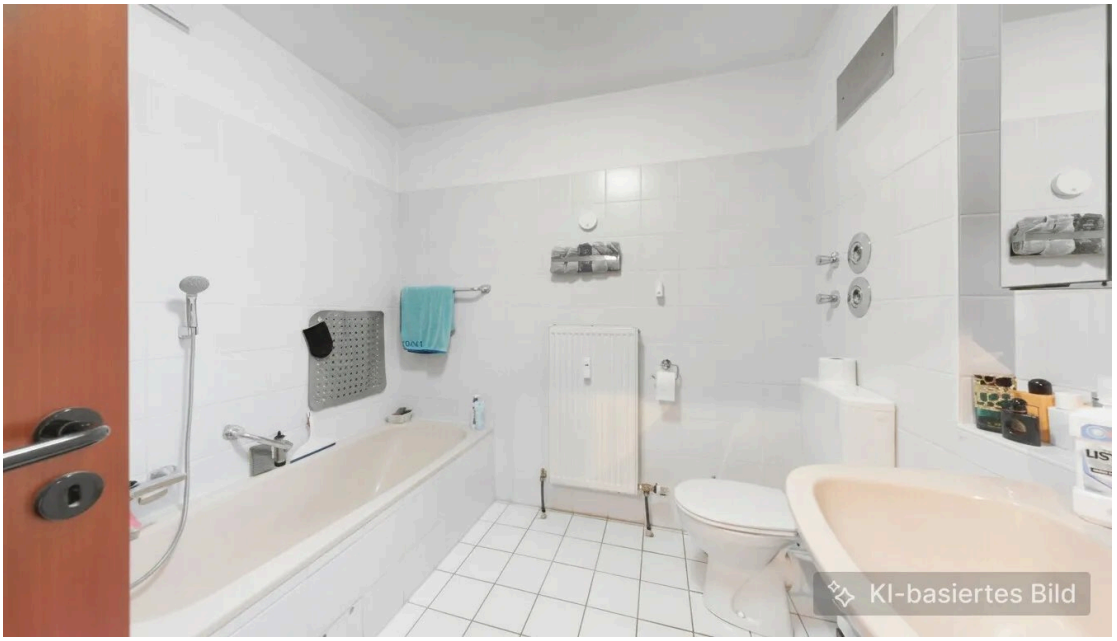




Objektnummer: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

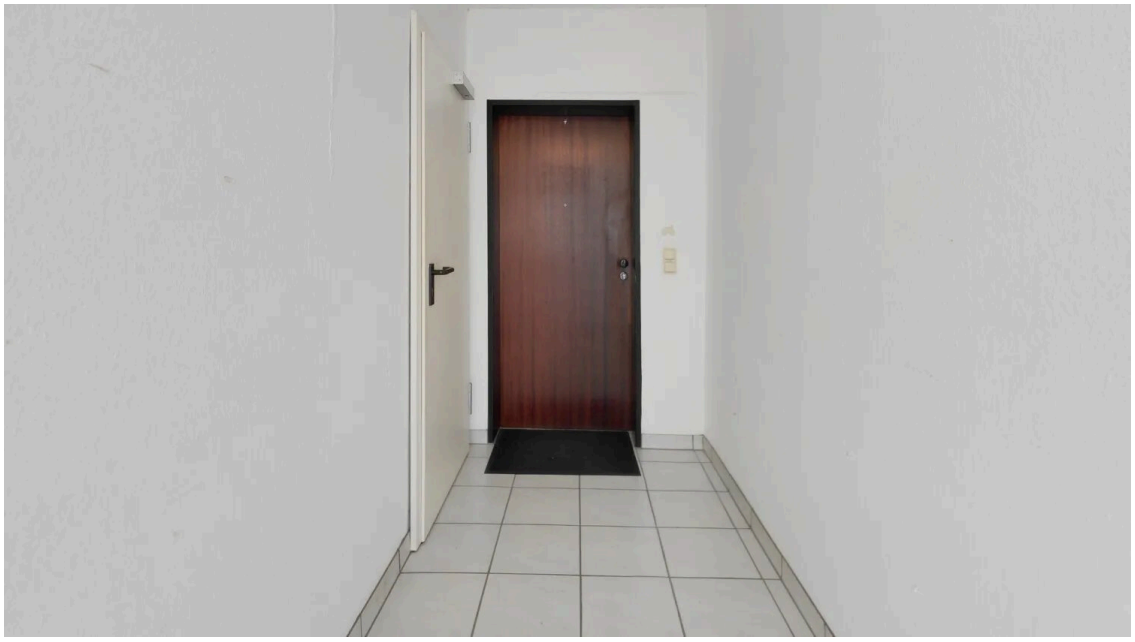
Die Immobilie

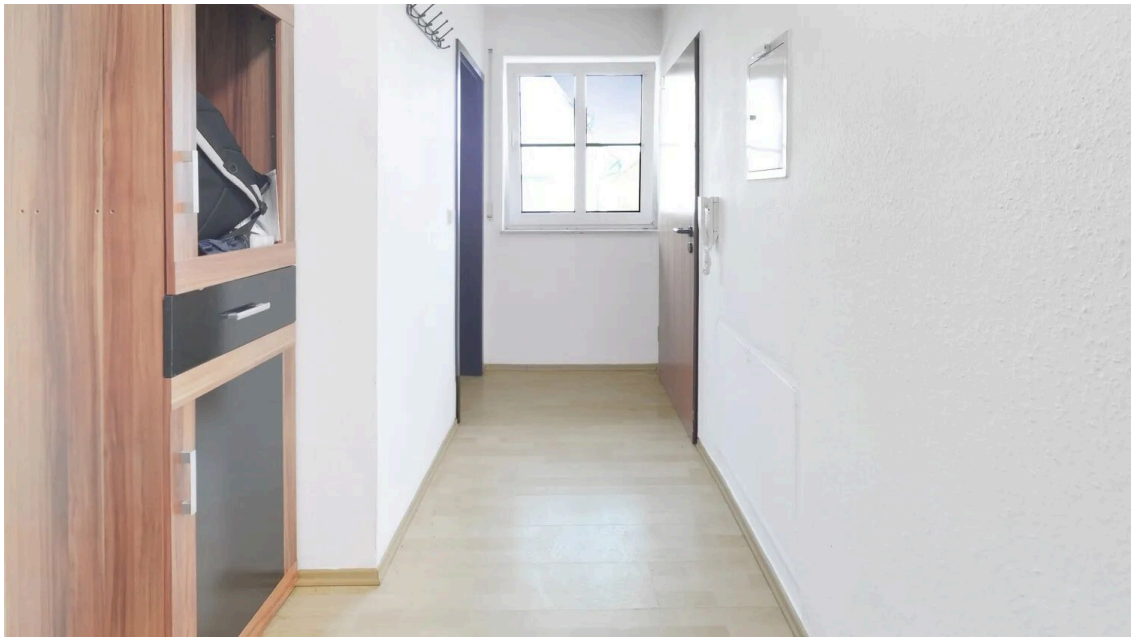




Objektnummer: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

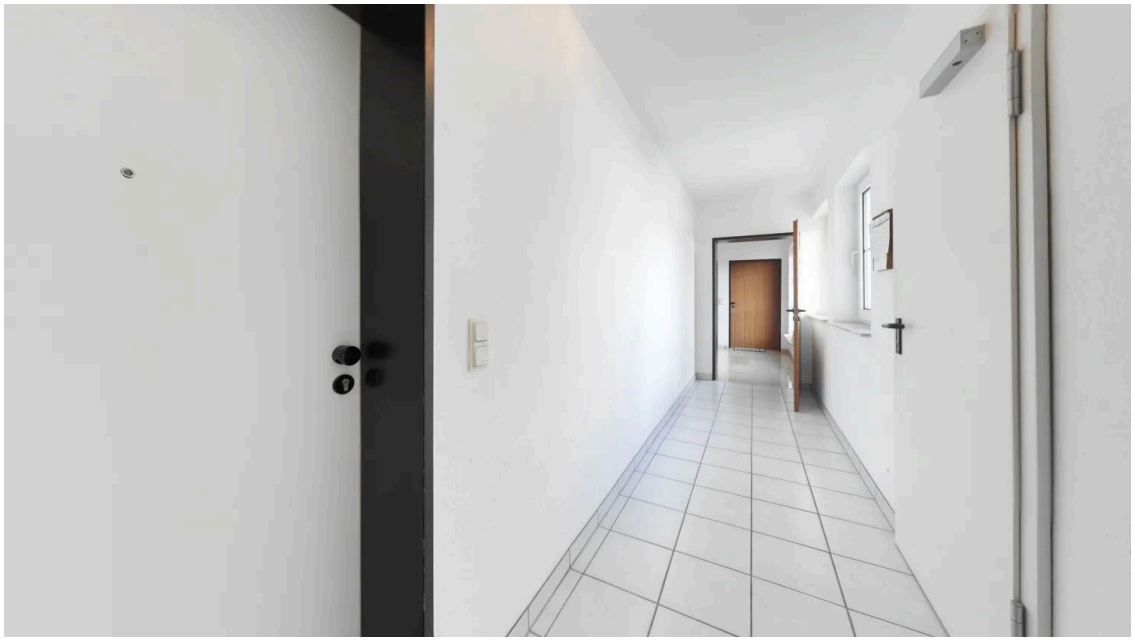
Die Immobilie





Objektnummer: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

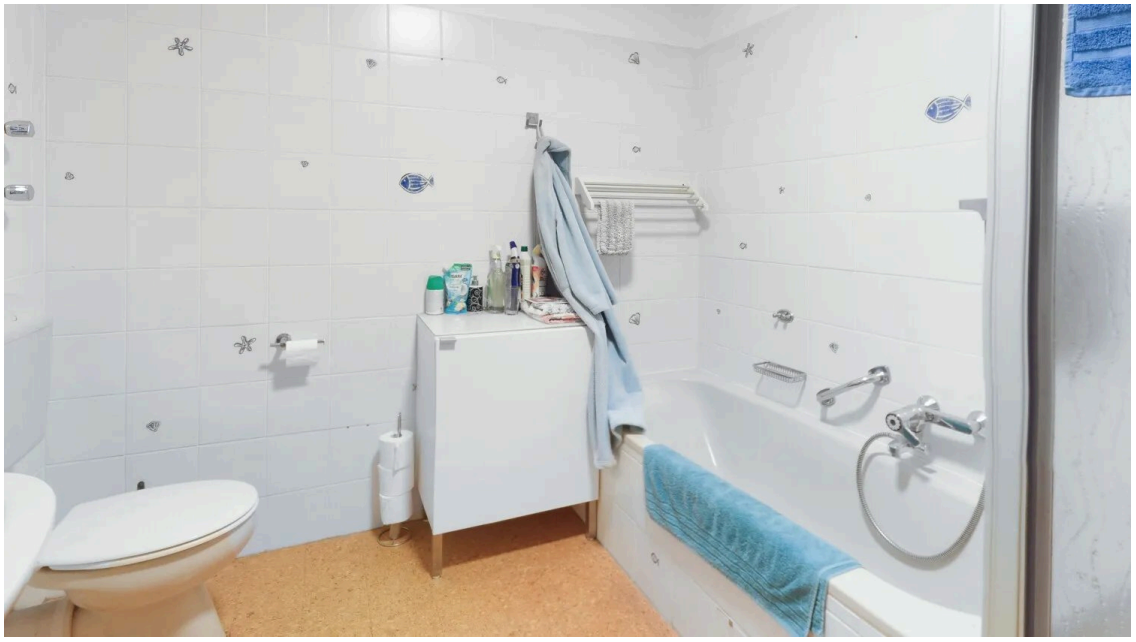
Die Immobilie





Objektnummer: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

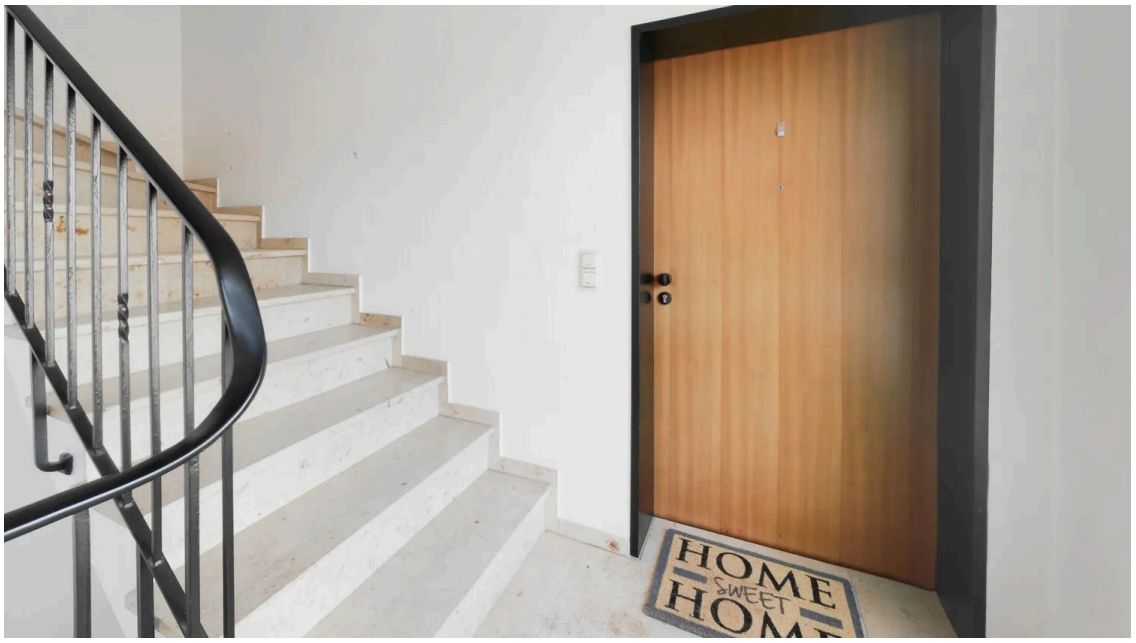
Die Immobilie

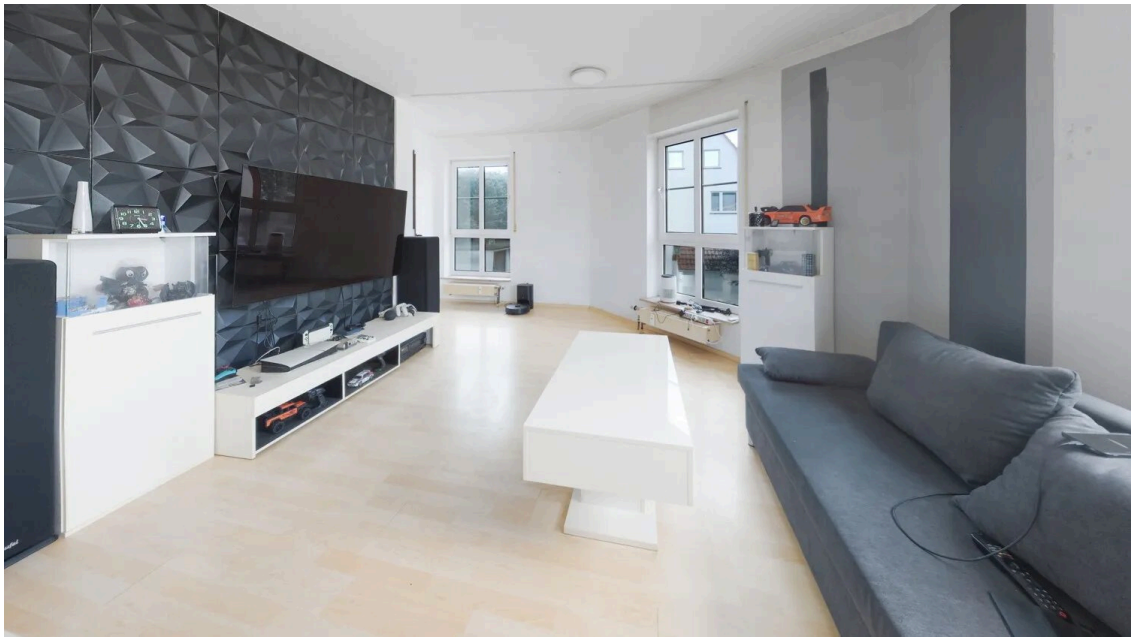




Objektnummer: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Die Immobilie

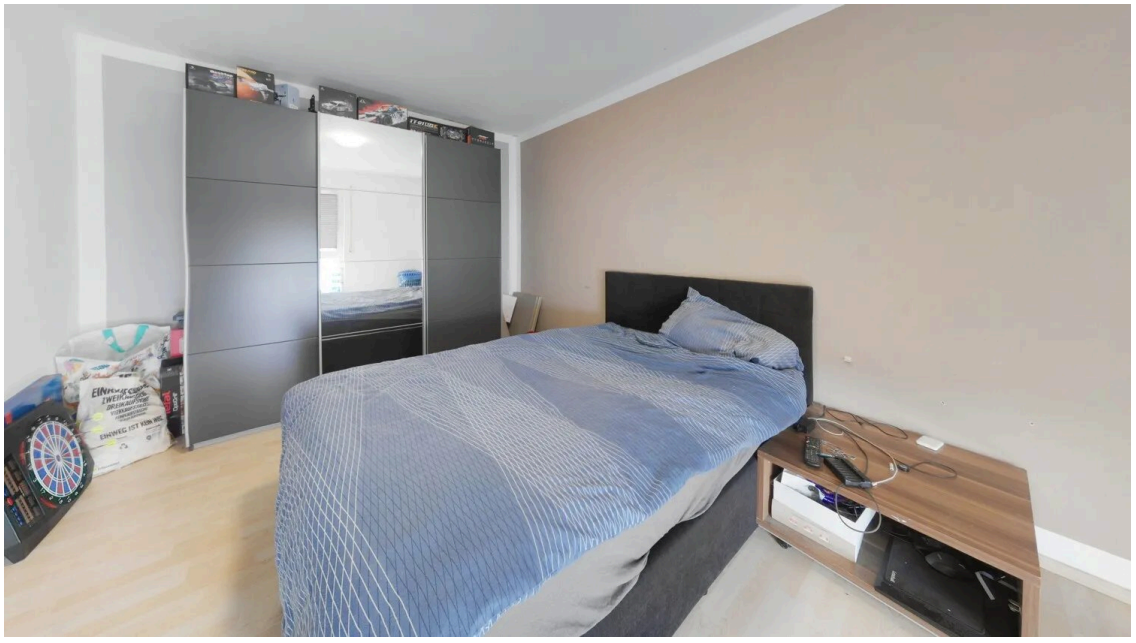




Objektnummer: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Die Immobilie

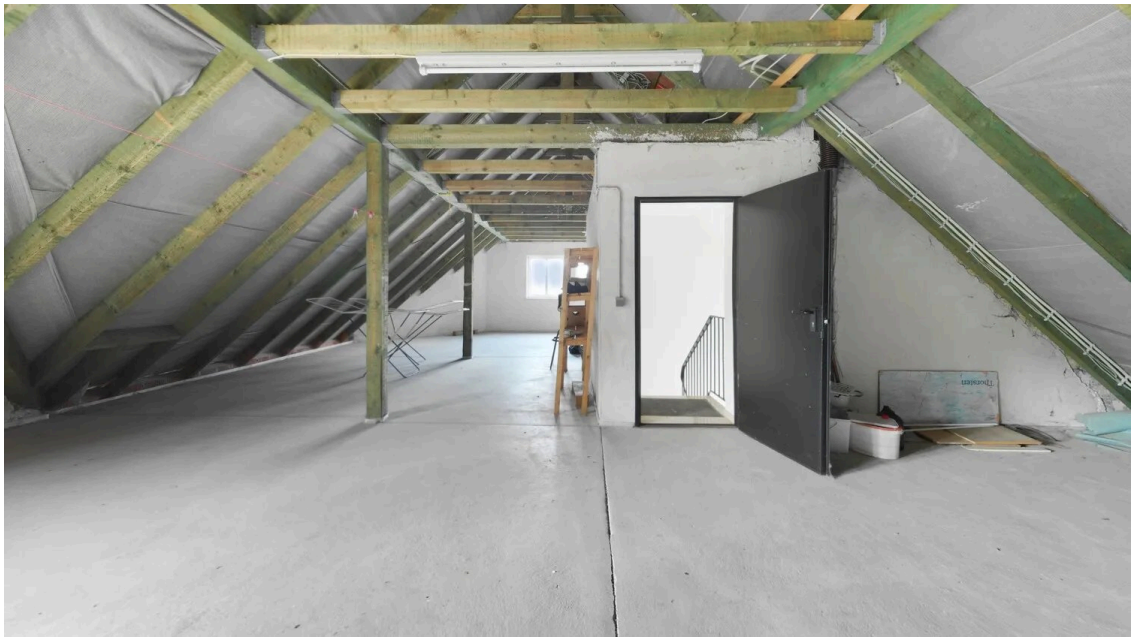




Objektnummer: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Die Immobilie





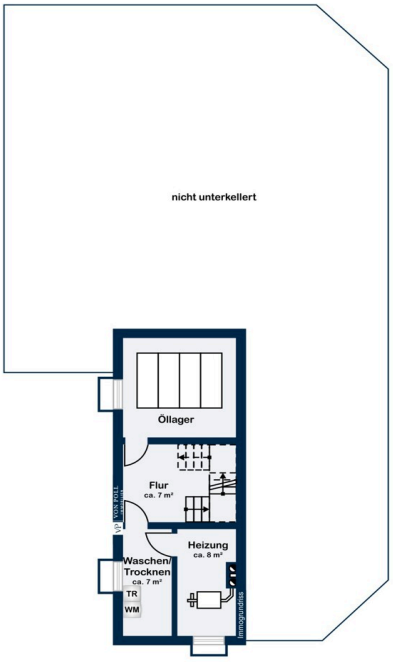
Objektnummer: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

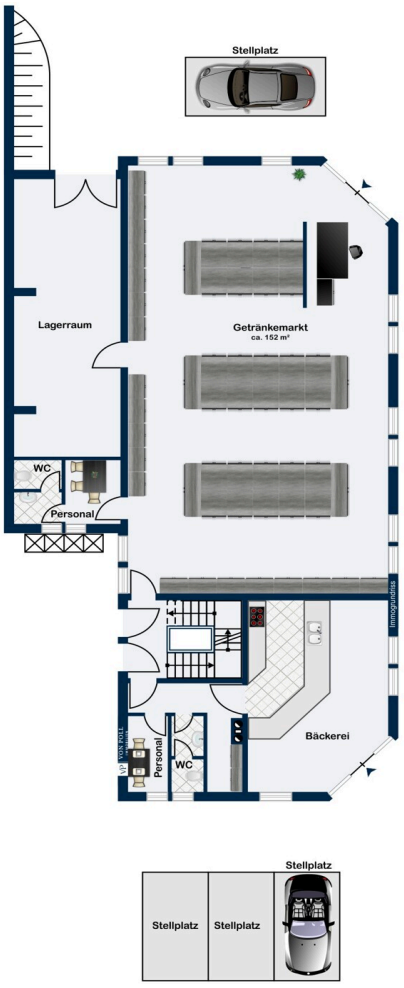
Die Immobilie

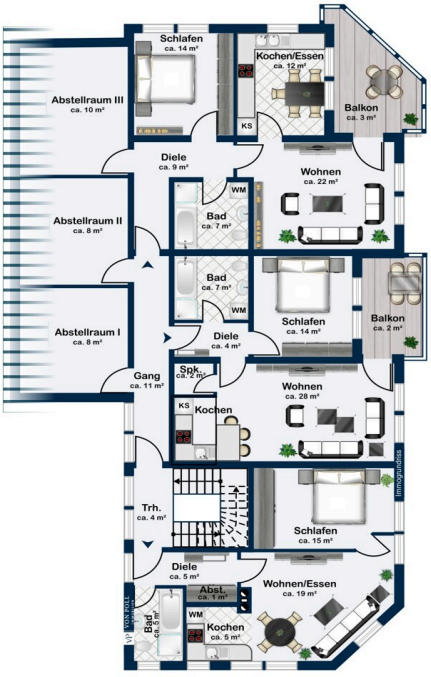


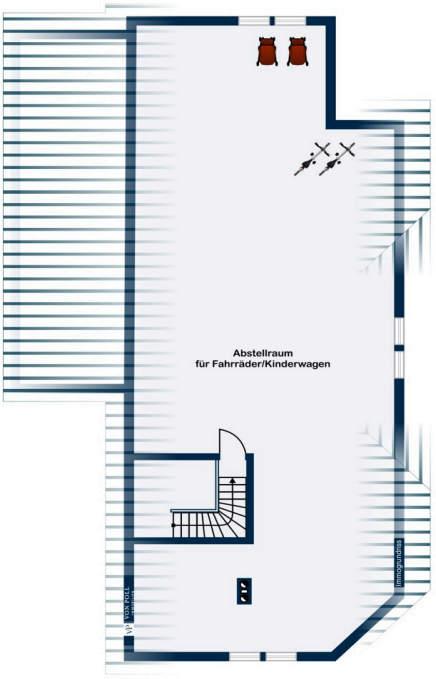
Objektnummer: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Grundrisse




Stellplatz
Lagerraum
Getränkemarkt
ca. 152 m²
WC
Personal
Bäckerei
Personal
WC
Stellplatz
Stellplatz
Stellplatz


Schlafen
ca. 14 m²
Kochen/Essen
ca. 12 m²
Balkon
ca. 3 m²
Abstellraum III
ca. 10 m²
KS
Diele
ca. 9 m²
Wohnen
ca. 22 m²
WM
Bad
ca. 7 m²
Abstellraum II
ca. 8 m²
Bad
ca. 7 m²
WM
Schlafen
ca. 14 m²
Balkon
ca. 2 m²
Abstellraum I
ca. 8 m²
Diele
ca. 4 m²
Gang
ca. 11 m²
Snk
ca. 2 m²
Wohnen
ca. 28 m²
KS
Kochen
Trh.
ca. 4 m²
Schlafen
ca. 15 m²
Diele
ca. 5 m²
Abst.
ca. 1 m²
Wohnen/Essen
ca. 19 m²
WM
Kochen
ca. 5 m²
Bad
ca. 4 m²



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares Wohn- und Geschäftshaus mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 214 m² auf einem großzügigen Grundstück von rund 1.142 m². Das im Jahr 1992 errichtete Gebäude bietet eine solide Bausubstanz sowie vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Modernisierung und Weiterentwicklung.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, dem Baujahr entsprechenden Zustand und bietet neuen Eigentümern die Chance, durch gezielte Renovierungsmaßnahmen ihre eigenen Vorstellungen zu verwirklichen und zusätzliches Wertsteigerungspotenzial zu erschließen. Bereits im Jahr 2022 wurde die zentrale Ölheizungsanlage umfassend modernisiert und erneuert, sodass in diesem Bereich bereits eine wichtige Investition erfolgt ist.

Das Wohn- und Geschäftshaus vereint Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Es beherbergt neben den privaten Wohnräumen einen Getränkemarkt sowie ein eigenes Büro, wodurch sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ergeben. Der Zugang zum Büro ist direkt über einen separaten Eingang möglich und bietet eine gute Sichtbarkeit zur Vorderseite des Gebäudes. Für Gewerbetreibende steht somit ein attraktiver Arbeitsbereich zur Verfügung.

Die Immobilie bietet neben einem Büro und Geschäftsräume auch drei Wohnungen mit insgesamt sechs Zimmern, darunter drei separate Schlafzimmer und drei Badezimmer. Die Ausstattung entspricht einem soliden Standard und verbindet Funktionalität mit einem angenehmen Wohnambiente. Die Immobilie umfasst drei Wohnzimmer, die durch ihre Helligkeit und den direkten Zugang zu den Balkonen überzeugen. Die großzügigen Fensterfronten im Wohnzimmer sorgen für eine freundliche Lichtstimmung und schaffen ein einladendes Wohngefühl. Die Wohnräume sind mit hellen Bodenbelägen versehen und bieten ausreichend Platz für eine individuelle Gestaltung.

Die Küchen sind funktional eingerichtet und verfügen über moderne Elektrogeräte sowie viel Arbeitsfläche. Die ansprechende Kombination aus dunklen und hellen Fronten fügt sich harmonisch ins Gesamtbild des Wohnbereichs ein. Die Immobilie bietet drei Badezimmer: zwei großzügige Dusch- und Wannenbäder, eines davon mit Tageslicht, sowie ein zusätzliches Duschbad.

Alle Fenster sind moderne Kunststoff-Isolierfenster, welche für eine gute Wärmedämmung sorgen. Die Fußböden sind mit Laminat und Fliesen ausgestattet. Zwei Balkone ermöglichen entspannte Stunden im Freien und bieten eine angenehme Sitzgelegenheit sowie Sichtschutz für die Bewohner. Insbesondere der Balkon im Obergeschoss ermöglicht einen Blick ins Grüne und bietet Raum für einen kleinen

Essbereich oder eine gemütliche Lounge-Ecke.

Der Hauswirtschaftsraum hält ausreichend Platz für Waschmaschine, Trockner und weitere Haushaltsgeräte bereit. Im Dachgeschoss stehen Nutzflächen zur Verfügung, die als großzügiger Stauraum genutzt oder – vorbehaltlich der baurechtlichen Genehmigung – zu einer weiteren Wohneinheit ausgebaut werden können.

Das Haus verfügt insgesamt über zwölf Stellplätze, die sowohl für Bewohner als auch für Kunden des Gewerbebereichs nutzbar sind.

Auch aus Investorensicht überzeugt die Immobilie: Durch die Kombination aus Wohn- und Gewerbeflächen sowie den vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten bietet das Objekt ein attraktives Ertragspotenzial. Bei entsprechender Vermietung und marktgerechter Bewirtschaftung lässt sich eine Bruttorendite von bis zu 7,5 % erzielen und macht die Immobilie damit auch für Kapitalanleger zu einer interessanten Investitionsmöglichkeit.

Durch die Kombination aus Wohnkomfort, gewerblicher Nutzung und ausreichenden Parkmöglichkeiten eignet sich diese Immobilie hervorragend für Familien mit eigenem Geschäft, Eigennutzer mit zusätzlichem Vermietungspotenzial oder Kapitalanleger.

Objektnummer: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Ausstattung und Details

- Wohn und Geschäftshaus
- 1 Büro mit eigenem Eingang, Empfangsbereich sowie Hauptraum und Gäste WC
- 3 Wohnungen mit jeweils:
- 1 Schlafzimmer
- 1 Wohnzimmer
- 2 Dusch und Wannenbäder 1 davon mit Tageslicht
- 1 Duschbad
- Balkon
- Abstellraum in jeder Wohnung
- Hauswirtschaftsraum
- Keller
- Getränkemarkt
- 12 Stellplätze
- Ölheizung
- Kunststofffenster Isoverglast
- Laminat
- Fliesen
- Dachboden

Objektnummer: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Alles zum Standort

Reinhardshagen im Landkreis Kassel überzeugt durch seine ruhige Wohnlage und die Nähe zu den Wirtschaftsstandorten Kassel und Göttingen. Die attraktive Lage sorgt für eine stabile Nachfrage und bietet gute Voraussetzungen für eine langfristig wertbeständige Immobilieninvestition.

Die Gemeinde verfügt über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichem Nahverkehr sowie einer zuverlässigen medizinischen Versorgung. Kindergärten, Schulen, Sport- und Freizeitangebote sowie gastronomische Einrichtungen runden das familienfreundliche Umfeld ab.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Erreichbarkeit und einer soliden Infrastruktur macht Reinhardshagen zu einem attraktiven Wohn- und Investitionsstandort mit nachhaltigem Entwicklungspotenzial.

Objektnummer: 26099016 - 34359 Reinhardshagen / Veckerhagen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Max Mattis

Wilhelmshöher Allee 322, 34131 Kassel
Tel.: +49 561 - 76 64 47 0
E-Mail: kassel@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com