Hofgeismar

Modernisiertes Wohn- und Geschäftshaus mit rund 8,9 % Bruttomietrendite

Objektnummer: 26099031



KAUFPREIS: 242.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 163 m²

Objektnummer: 26099031 - 34369 Hofgeismar

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

Objektnummer: 26099031 - 34369 Hofgeismar

Auf einen Blick

Objektnummer	26099031
Wohnfläche	ca. 116 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1980

Kaufpreis	242.900 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 87 m²

Objektnummer: 26099031 - 34369 Hofgeismar

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	29.06.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	226.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26099031 - 34369 Hofgeismar

Die Immobilie





Objektnummer: 26099031 - 34369 Hofgeismar

Die Immobilie

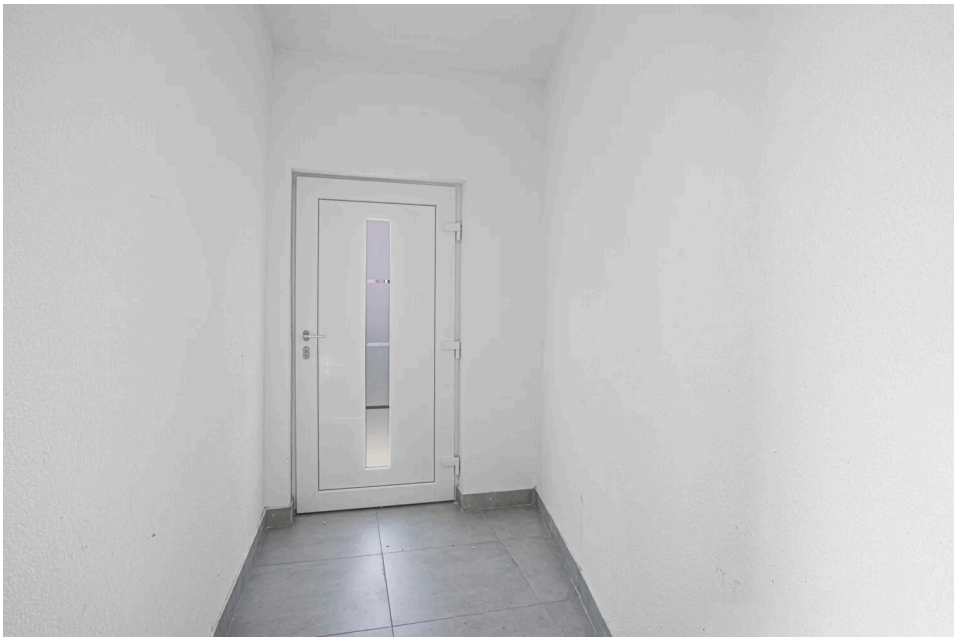




Objektnummer: 26099031 - 34369 Hofgeismar

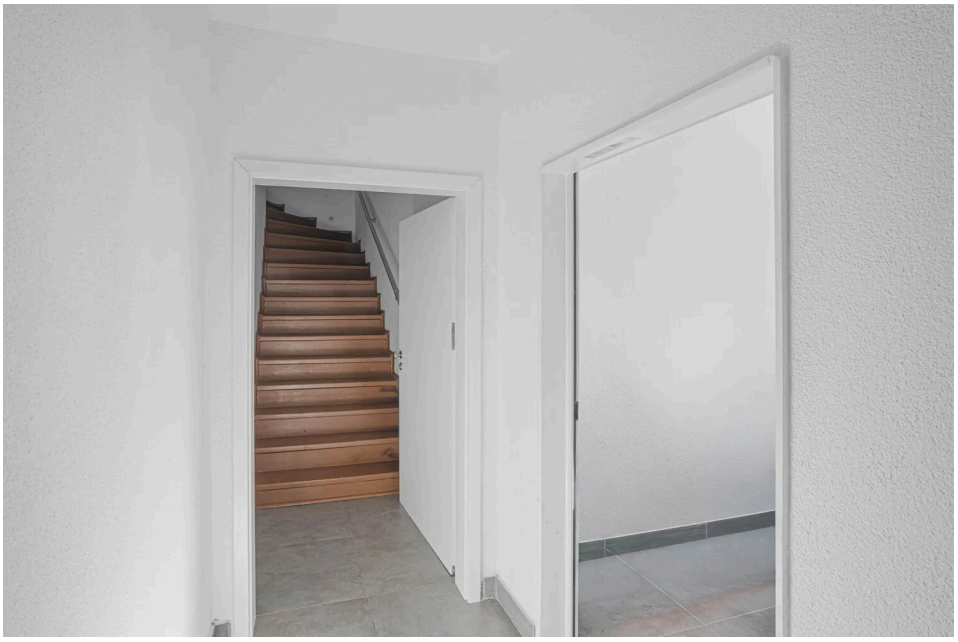
Die Immobilie





Objektnummer: 26099031 - 34369 Hofgeismar

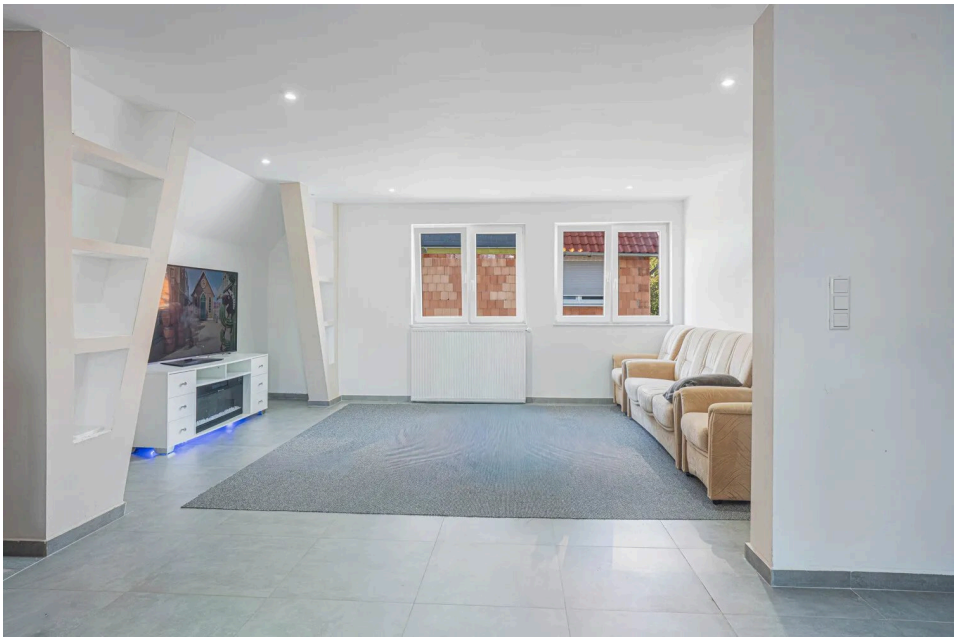
Die Immobilie

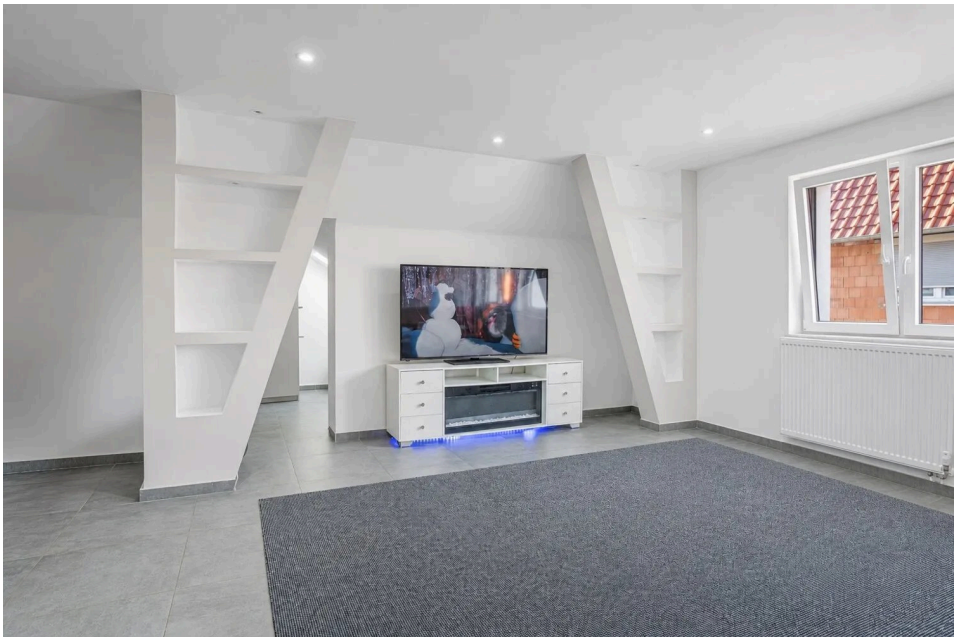




Objektnummer: 26099031 - 34369 Hofgeismar

Die Immobilie





Objektnummer: 26099031 - 34369 Hofgeismar

Die Immobilie

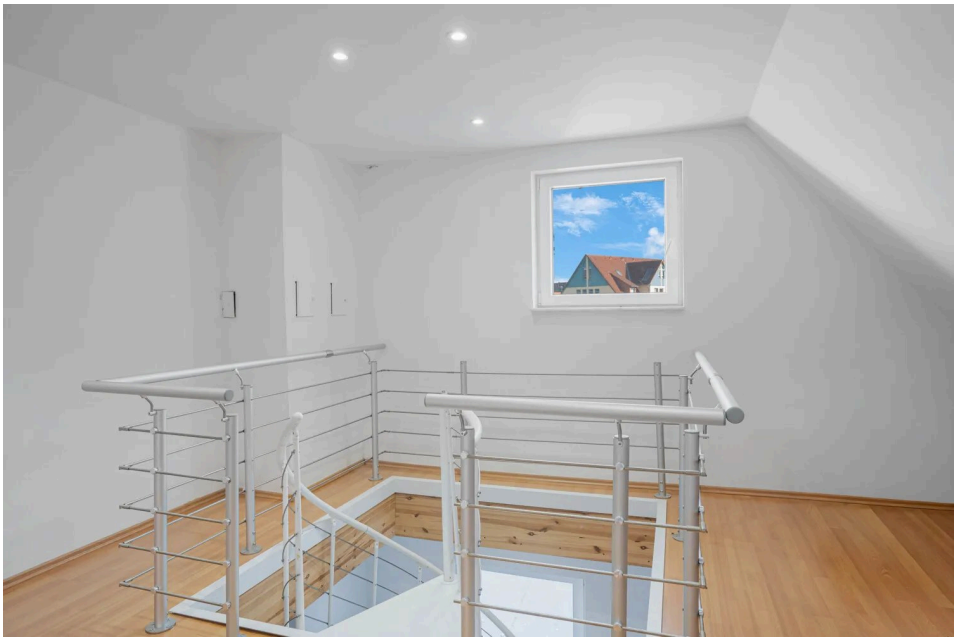




Objektnummer: 26099031 - 34369 Hofgeismar

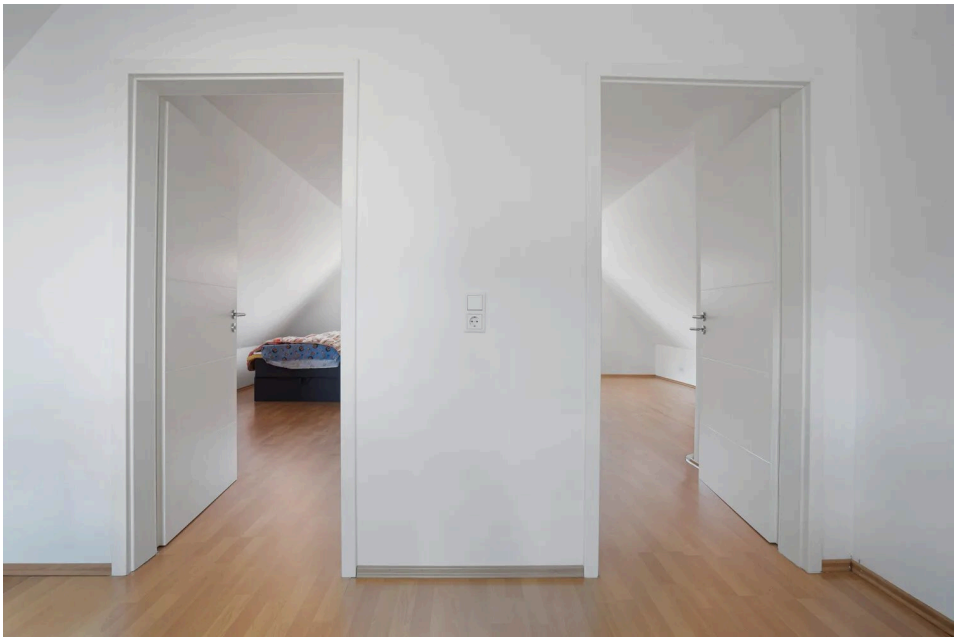
Die Immobilie

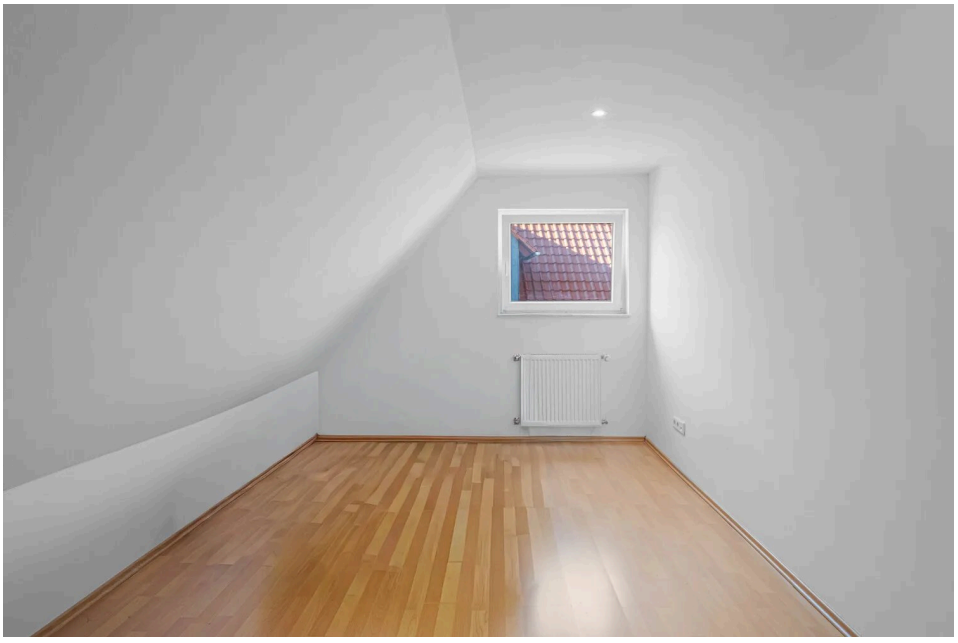




Objektnummer: 26099031 - 34369 Hofgeismar

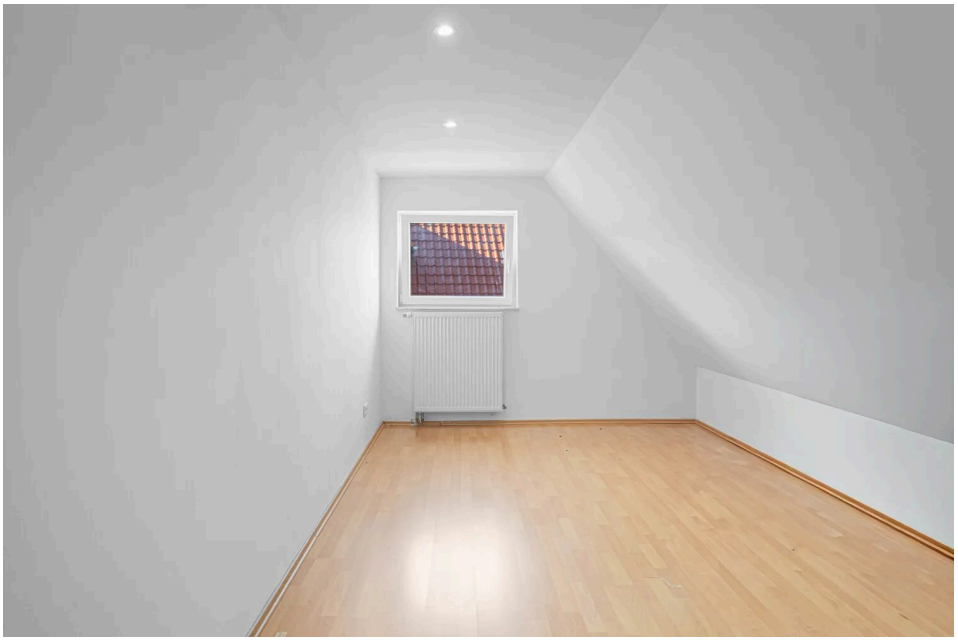
Die Immobilie





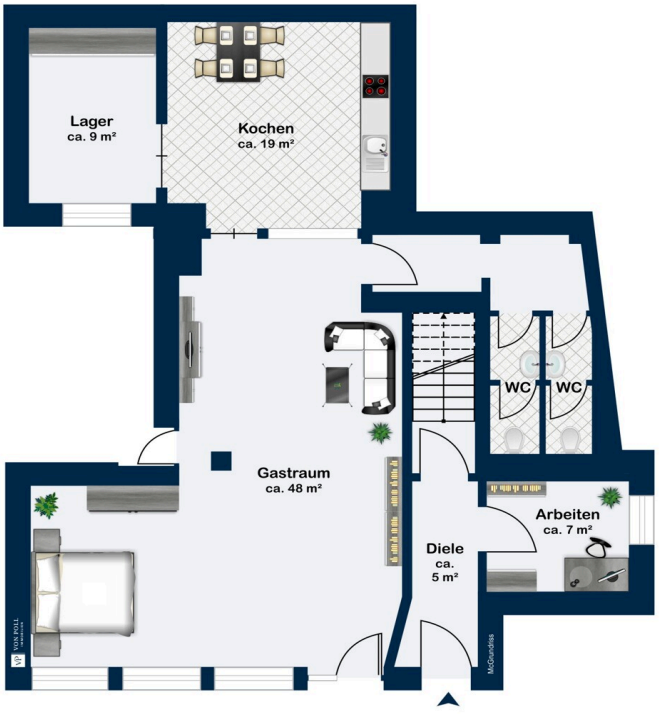
Objektnummer: 26099031 - 34369 Hofgeismar

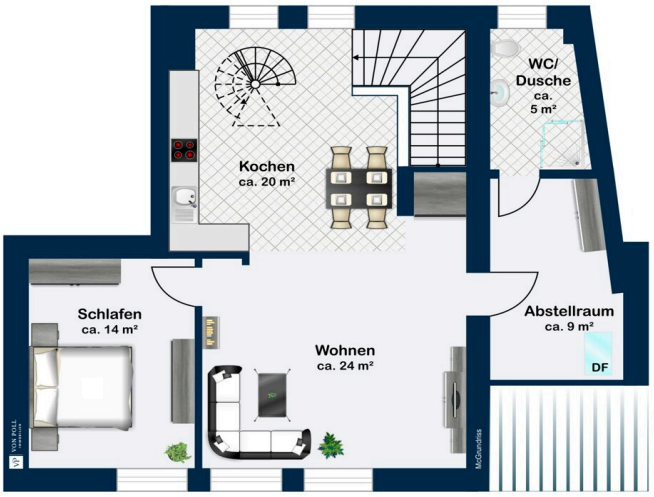
Die Immobilie

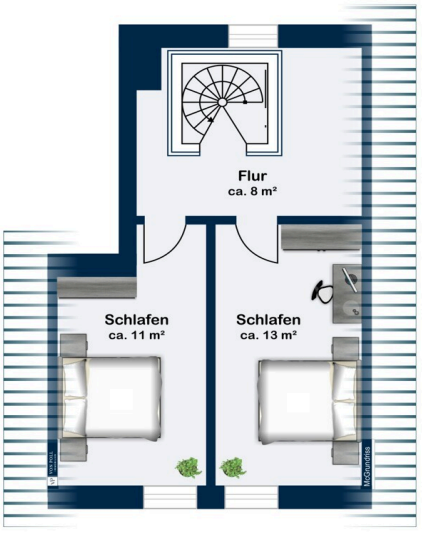


Objektnummer: 26099031 - 34369 Hofgeismar

Grundrisse




WC/
Dusche
ca.
5 m²
Kochen
ca. 20 m²
Schlafen
ca. 14 m²
Wohnen
ca. 24 m²
Abstellraum
ca. 9 m²
DF



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: 26099031 - 34369 Hofgeismar

Ein erster Eindruck

Unten ein einladendes Lokal, oben ein großzügiger Wohnbereich mit eigenem Eingang: Dieses Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1980 verbindet zwei Nutzungen unter einem Dach. Die zentrale Lage, die Modernisierungen der vergangenen Jahre und eine Bruttomietrendite von rund 8,9 % machen die Immobilie zu einer interessanten Kapitalanlage.

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Gewerbeeinheit, die derzeit gastronomisch genutzt wird. Große Fenster zur Straße lassen viel Tageslicht in den offen gestalteten Gastraum und geben dem Lokal eine einladende Präsenz. Robuste Fliesenböden und eine funktional eingerichtete Gewerbeküche mit Edelstahlmöbeln und leistungsstarkem Dunstabzug ergänzen die Ausstattung.

Über einen separaten Hauseingang gelangt man in den Wohnbereich, der sich mit rund 116 m² über zwei Etagen erstreckt. Die offene Küche mit ihren roten Einbauten bietet Platz für einen großen Esstisch. Nebenan liegt der helle, großzügig geschnittene Wohnbereich. Eine weiße Wendeltreppe verbindet die beiden Wohnebenen und verleiht dem Grundriss seinen eigenen Charakter. Drei Schlafzimmer und ein separater Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss bieten Platz für den Alltag. Das 2021 erneuerte Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche, großformatigen Fliesen und einem Handtuchheizkörper ausgestattet.

Auch am Gebäude wurde in den vergangenen Jahren einiges gemacht. Im Jahr 2021 wurden die Fassade gedämmt und die Elektrik modernisiert. Die Fenster wurden 2023 erneuert, die Gas-Zentralheizung stammt aus dem Jahr 2015.

Auf einem rund 163 m² großen Grundstück vereint das Haus eine sichtbar zur Straße gelegene Gewerbeeinheit mit einem eigenständigen Zuhause darüber. Gerade diese klare Aufteilung macht das Objekt für Anleger interessant, die Wohnen und Gewerbe in einer Immobilie verbinden möchten.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin, damit Sie sich selbst von der besonderen Atmosphäre und dem Potenzial dieses Hauses überzeugen können.

Objektnummer: 26099031 - 34369 Hofgeismar

Ausstattung und Details

Gewerbefläche ca. 88 qm
- Küche
- WC
- Abstellraum

Maisonettewohnung
- Wohnfläche ca. 116 qm
- 3 Zimmer
- offener Wohnbereich
- Gas-Etagenheizung

Objektnummer: 26099031 - 34369 Hofgeismar

Alles zum Standort

Hofgeismar präsentiert sich als solider, gut angebundener Wohnstandort im Raum Kassel mit einer verlässlichen Alltagsinfrastruktur und einem ausgewogenen Preisniveau. Als regionales Versorgungszentrum verbindet die Stadt kurze Wege mit einer guten Erreichbarkeit des Umlands und der Kasseler Region. Für Kapitalanleger ist insbesondere die Kombination aus stabiler Nachfrage, funktionierender Infrastruktur und einem Marktumfeld interessant, das eher auf Substanz als auf kurzfristige Ausschläge setzt.

Auch im Stadtbild zeigt sich Hofgeismar als Standort mit klarer Alltagstauglichkeit und angenehmer Wohnqualität. Die zentrale Lage vieler Angebote unterstützt eine nachhaltige Vermietbarkeit, während gut renovierte und energieeffiziente Objekte besonders gefragt sind. Gerade in einem Umfeld mit hoher Bedeutung von Gesundheitsversorgung, seniorengerechtem Wohnen und soliden Wohnlagen ergeben sich für wertorientierte Investments überzeugende Rahmenbedingungen.

Die Nahversorgung ist komfortabel ausgeprägt: Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten wie Super 2000, Saska, Aldi sowie weitere Geschäfte liegen bereits in rund 3 bis 6 Gehminuten Entfernung und sichern eine sehr gute Versorgung im Alltag. Auch die medizinische Infrastruktur ist bemerkenswert dicht: Dr. Maria Kubek, die Hubertus Apotheke, die Apotheke mit Herz und die HNO Gemeinschaftspraxis sind in etwa 3 Gehminuten erreichbar, weitere Praxen, das Dialysezentrum Hofgeismar sowie die Kreisklinik Hofgeismar folgen in rund 9 bis 12 Gehminuten. Für den Bildungsbereich stehen mit der Würfelturmschule, der Brüder-Grimm-Schule, der Gustav-Heinemann-Schule, der Käthe-Kollwitz-Schule und der Volkshochschule Hofgeismar mehrere Einrichtungen in kurzer Distanz zur Verfügung; die nächstgelegenen Schulen sind bereits nach etwa 2 bis 6 Gehminuten erreichbar. Ergänzt wird das Umfeld durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Die Bushaltestellen Unterer Graben, Würfelturm und Bimmelbahn liegen nur 1 bis 3 Gehminuten entfernt, der Bahnhof Hofgeismar ist in rund 13 Gehminuten erreichbar. Damit bietet der Standort für Investorinnen und Investoren ein stabiles, alltagsnahes Umfeld mit überzeugender Vermietungsbasis und solider Perspektive für langfristig orientierte Wohninvestments.

Objektnummer: 26099031 - 34369 Hofgeismar

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