Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

Wohngebäude mit drei Wohneinheiten – ideal für Kapitalanleger oder Eigennutzer

Objektnummer: 26483011



KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 290 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 8000 m²

Objektnummer: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

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

Objektnummer: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

Auf einen Blick

Objektnummer	26483011
Wohnfläche	ca. 290 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Badezimmer	3
Baujahr	1951
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	189.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Holz
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

Auf einen Blick: Energiedaten

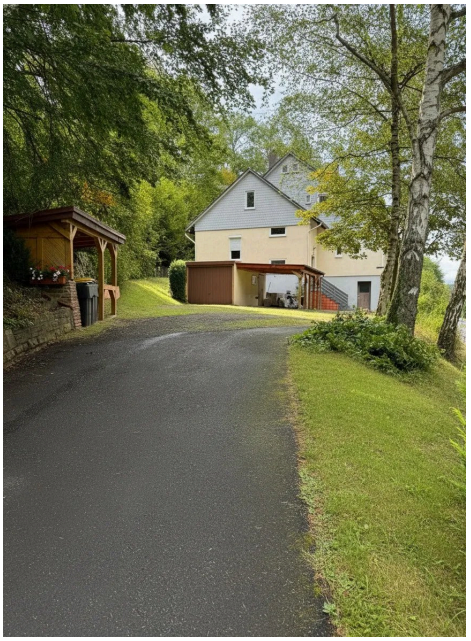
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	23.04.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	174 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1951

Objektnummer: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

Die Immobilie





Objektnummer: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

Die Immobilie





Objektnummer: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

Die Immobilie





Objektnummer: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

Die Immobilie





Objektnummer: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

Die Immobilie

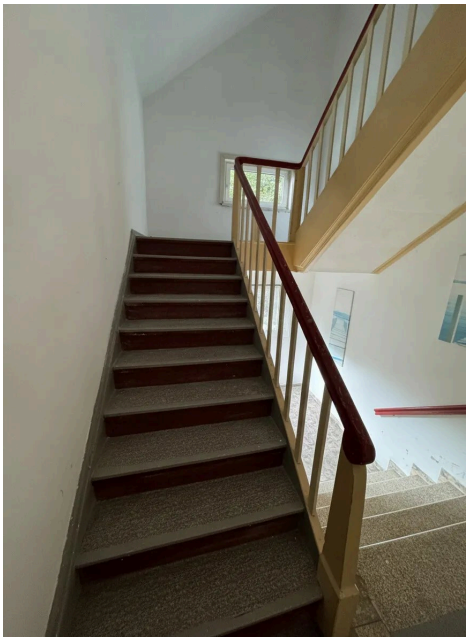




Objektnummer: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

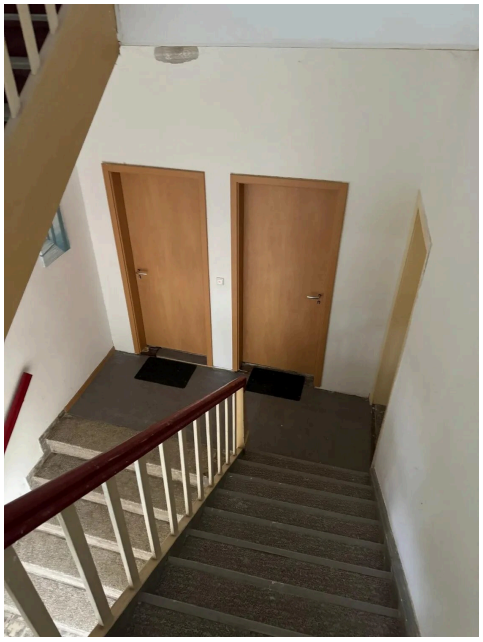
Die Immobilie





Objektnummer: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

Die Immobilie





Objektnummer: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

Die Immobilie





Objektnummer: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

Die Immobilie





Objektnummer: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

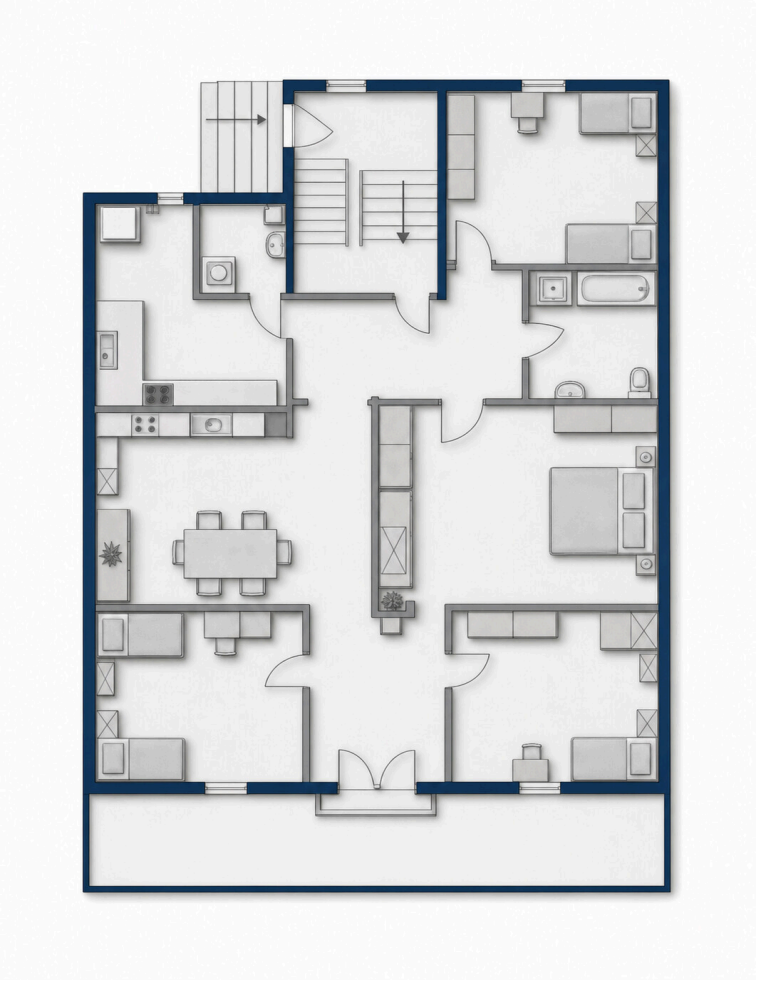
Die Immobilie

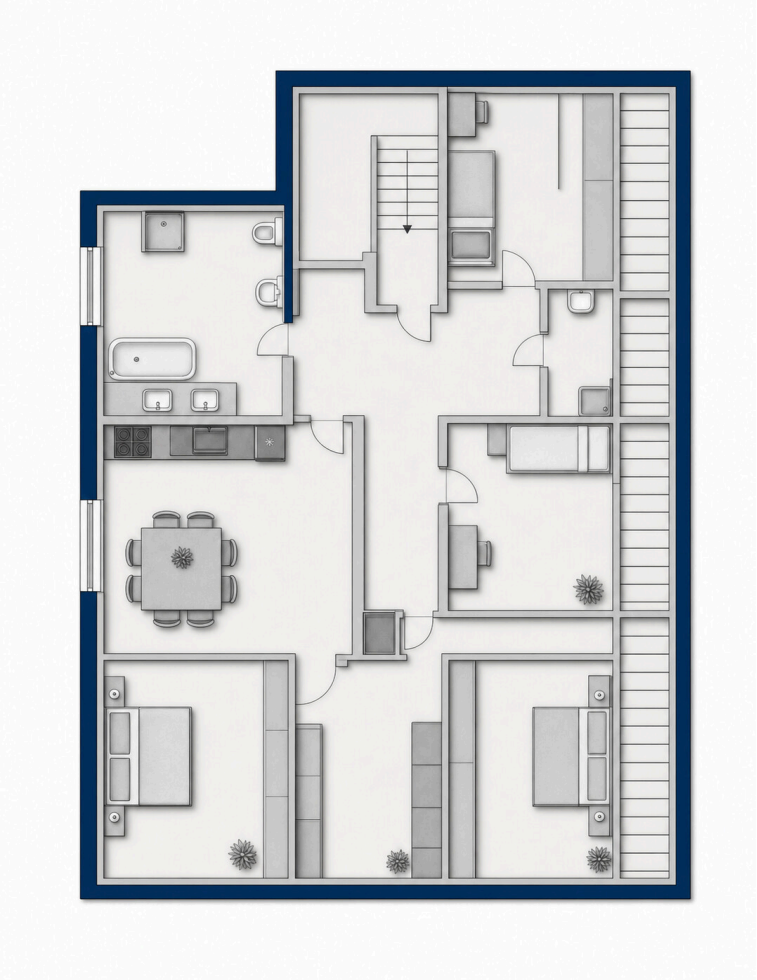




Objektnummer: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

Grundrisse





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: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

Ein erster Eindruck

Diese vielseitige Wohnimmobilie befindet sich auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 8.000 m².

Das in Fachwerkbauweise errichtete Gebäude wurde 1951 erbaut und verfügt nach Angaben des Eigentümers über eine Wohnfläche von ca. 290 m², verteilt auf drei Wohneinheiten. Das Objekt wurde bislang als Miethaus genutzt und eignet sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer oder Mehrgenerationenwohnen. Die großzügigen Wohnflächen, die hohen Decken im Erdgeschoss sowie die Lage schaffen eine solide Grundlage für unterschiedlichste Wohnkonzepte.

Das Haus befindet sich in einem renovierungs- bzw. teilweise fertigzustellenden Zustand. Während das Erdgeschoss bereits weitgehend nutzbar ist, sind im Obergeschoss insbesondere die Heizkörper und die Bäder noch fertigzustellen. Dadurch bietet sich die Möglichkeit, die Wohnungen nach eigenen Vorstellungen auszubauen und den heutigen Wohnstandards anzupassen.

Besonders hervorzuheben ist das außergewöhnlich große Grundstück mit über 8.000 m², davon sind sich ca. 1.500 m² Baureifes Land , während die restliche Fläche als bewachsene Grünfläche mit Baumbestand einen hohen Freizeit- und Erholungswert bietet.

Eine Garage sowie ein Carport ergänzen das Angebot.

Für Kapitalanleger bietet diese Immobilie eine interessante Perspektive. Das Objekt steht derzeit leer und bietet nach Abschluss der noch erforderlichen Arbeiten die Möglichkeit einer vollständigen Neuvermietung. Bei einer konservativ kalkulierten Sollmiete von lediglich 5,50 €/m² – und damit deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete von ca. 7,30 €/m² – ergibt sich folgende Wirtschaftlichkeitsberechnung:

Wohnfläche: ca. 290 m²
Planmiete: 5,50 €/m²
Plan Jahresnettokaltmiete: 19.140 €
Kaufpreis: 189.999 €

Kaufpreisfaktor: ca. 9,87

Gerne unterstützen wir Sie bei der Vermietung des Objektes.

Damit bietet die Immobilie insbesondere im aktuellen Marktumfeld eine attraktive Ausgangsbasis für langfristig orientierte Investoren.

Objektnummer: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

Ausstattung und Details

ca. 290 m² Wohnfläche
drei Wohneinheiten
Fachwerkbauweise
hohe Decken im Erdgeschoss (ca. 3,50 m)
Raumhöhe Obergeschoss ca. 2,40 m
Viessmann Öl-Zentralheizung aus 2014
Fernsteuerung der Heizungsanlage
doppelt verglaste Kunststofffenster
teilweise doppelt verglaste Holzfenster
Garage
Carport
großer Keller
teilweise modernisierte Wohnungen
Obergeschoss teilweise fertigzustellen
großzügiger Garten mit altem Baumbestand
davon ca. 1.500 m² - Baureifes Land
restliche Grundstücksfläche als naturbelassene Grünfläche

Objektnummer: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Röhrigshof der Marktgemeinde Philippsthal (Werra) in Nordhessen.

Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Arbeitsstandorte. Besonders die Nähe zur Kali- und Chemieindustrie sorgt seit Jahren für eine stabile Wohnraumnachfrage.

Im näheren Umfeld befinden sich:

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf
Ärzte und Apotheken
Kindergarten und Grundschule
Bushaltestellen
Berufsschule in Heimboldshausen
zahlreiche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten

Über die Bundesstraßen sowie die Autobahn A4 sind Bad Hersfeld, Eisenach und Fulda schnell erreichbar.

Die ruhige Ortsrandlage in Verbindung mit dem großen Grundstück bietet eine seltene Kombination aus Privatsphäre, Natur und guter Infrastruktur.

Objektnummer: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

Sonstige Angaben

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Hinweis:
Eine Wohnnutzung wird vorausgesetzt.

Die Elektroinstallation ist bereits aufgeteilt und die Vorbereitung für eine Aufteilung auf vier separate Zähler wurde getroffen. Die Anlage verfügt über eine moderne Sicherungsanlage mit FI-Schutzschaltern. Eine Überprüfung der Elektroinstallation durch einen Fachbetrieb wird dennoch empfohlen.

Dach mittelfristig sanierungsbedürftig. Die Fassade sollte gestrichen und die Terrasse instandgesetzt werden. Darüber hinaus sind bei Modernisierungsmaßnahmen die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu beachten.
Je nach Umfang der Sanierung können Fördermöglichkeiten in Betracht kommen. Eine individuelle Prüfung durch einen Energieberater wird empfohlen.

Objektnummer: 26483011 - 36269 Philippsthal (Werra) / Röhrigshof

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robin Weiland

Marienstraße 6, 99817 Eisenach
Tel.: +49 3691 – 24 52 707
E-Mail: eisenach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com