

Exposé

Mehrfamilienhaus in Bad Sooden-Allendorf

Sichere Altersvorsorge



Objekt-Nr. **OM-440593**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **329.000 €**

Dresdener Straße 9
37242 Bad Sooden-Allendorf
Hessen
Deutschland

Baujahr	1968	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	468,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	10,00	Garagen	1
Wohnfläche	191,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Nutzfläche	271,00 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Bad Sooden-Allendorf. Das Objekt befindet sich auf einem gut geschnittenen Grundstück mit ansprechender Außenanlage sowie einer integrierten Garage.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 191 m² und verteilt sich auf drei Wohneinheiten sowie eine separat vermietete Garage. Die Wohnungen sind vollständig vermietet und bieten eine attraktive Mischung aus unterschiedlichen Wohnungsgrößen: Eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss (ca. 74 m²), eine weitere 4-Zimmer Wohnung im Obergeschoss (ca. 70 m²) sowie eine 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss (ca. 47 m²). Die durchdachten Grundrisse sprechen eine breite Mieterzielgruppe an und sichern eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Die Immobilie erzielt aktuell eine Jahresnettokaltmiete von ca. 17.040 € bei stabilen Mietverhältnissen. Die Mietstruktur weist dabei weiteres Entwicklungspotenzial auf, insbesondere im Hinblick auf die aktuelle Marktlage. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt derzeit bei etwa 7,28 €/m².

Das Gebäude wurde fortlaufend instand gehalten und modernisiert. Zu den wesentlichen Maßnahmen zählen unter anderem der Austausch der Fenster, die Sanierung von Badezimmern, Malerarbeiten sowie die Erneuerung der Gaszentralheizung in 2023. Auch die Elektrik wurde bereits teilweise überarbeitet. Insgesamt präsentiert sich das Objekt in einem soliden und gepflegten Zustand ohne kurzfristigen Handlungsbedarf.

Die Kombination aus stabilen Mieteinnahmen, kontinuierlicher Pflege des Objekts und Entwicklungspotenzial macht diese Immobilie zu einer attraktiven Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive.

Gut zu wissen: Sie kaufen dieses Haus direkt vom Eigentümer und sparen dabei die gesamte Maklercourtage.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad

Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in attraktiver Lage von Bad Sooden-Allendorf, einer charmanten Kurstadt im nordhessischen Werra-Meißner-Kreis. Die Umgebung ist

geprägt von einer ruhigen, gewachsenen Wohnstruktur sowie einer angenehmen Nachbarschaft, die sowohl Familien als auch Ruhesuchende anspricht. Die unmittelbare Mikrolage zeichnet sich durch eine gute Erreichbarkeit aller Einrichtungen des täglichen Bedarfs aus: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen sind bequem erreichbar, teils auch fußläufig. Gleichzeitig sorgen nahegelegene Grünflächen und die idyllische Landschaft entlang der Werra für einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Bad Sooden-Allendorf überzeugt darüber hinaus durch seine ausgezeichnete Lebensqualität. Als staatlich anerkanntes Sole-Heilbad bietet die Stadt vielfältige Gesundheits- und Wellnessangebote sowie ein gepflegtes Stadtbild mit historischem Fachwerkcharme. Zahlreiche Wander- und Radwege in der Umgebung laden zu Aktivitäten in der Natur ein und machen den Standort besonders attraktiv für Naturliebhaber.

Auch makrotechnisch ist die Lage vorteilhaft: Die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz ist gut ausgebaut. Über die Bundesstraßen B27 und B80 sind umliegende Städte wie Eschwege und Göttingen zügig erreichbar. Zudem besteht Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr, sodass auch Pendler von der Lage profitieren.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	207,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie

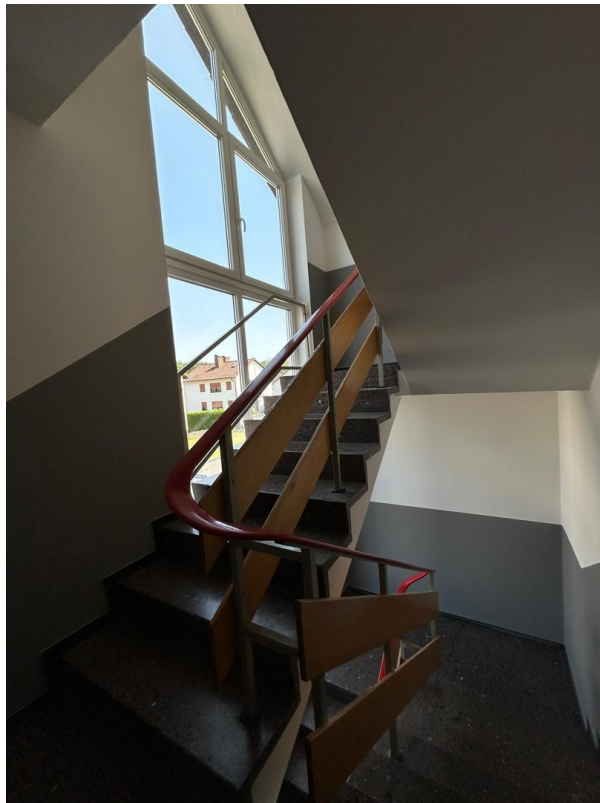


Ansicht Balkone

Exposé - Galerie



Vorderansicht



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Ansicht mit Garage