



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Virtuelle Besichtigung



Ihr Immobilien Partner!



EINFACH MEHR.

Tel: 0800 / 646 0 646 (kostenlos) ■ mail@falcimmo.de ■ www.falcimmo.de

Objektnummer FALC-JeS-24440

Interessante Kapitalanlage mit 2 Häusern!

Eckdaten

Kaufpreis

1.500.000,00 €

Kaufpreis pro m²

1.626,90 €

Provision

Die Käuferprovision beträgt 7,14 % inkl. 19% Mwst. inkl. MwSt

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	605,0 m²
Nutzfläche	317,0 m²
Grundstücksfläche	4.897,0 m²
Gesamtfläche	922,0 m²
Anzahl Zimmer	21,0
Anzahl Stellplätze	10,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1957
Zustand	Modernisiert
Letzte Modernisierung	2022
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Fahrstuhl	Personen
Stellplatzart	Außenstellplatz
DV Verkabelung	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	05.06.2032
Energiebedarf	145.4
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Gebäudeart	Gewerbe

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Giflitz ist der zweitgrößte Ortsteil der Gemeinde Edertal im nordhessischen Landkreis Waldeck-Frankenberg und Sitz der Gemeindeverwaltung. Es liegt etwa 43 km südwestlich von Kassel und in einer schönen Mittelgebirgslandschaft.

Edertal ist bekannt durch den Edersee und dem Nationalpark Kellerwald-Edersee, einem UNESCO-Weltnaturerbe. Es ist eine attraktive Ferienregion. Die Freizeitangebote sind unter anderem Wassersportmöglichkeiten, kurvenreichen Motorradstrecken, Golfplatz, Kletterpark, Tierpark, Wander- und Radwegen.

Eine garantierte Naturidylle und eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Kindertagesstätte, Schulen, medizinischer Versorgung (Krankenhaus, Ärzte, Zahnärzte, Apotheken), Tankstellen, Gaststätten, Kfz-Werkstätten und Einkaufsmöglichkeiten sind in Giflitz und der näheren Umgebung vorhanden.

Edertal hat 6.665 Einwohner (Stand 30. Juni 2009), wovon 843 Einwohner (Stand 1 Feb. 2020) in Giflitz leben.

Eine gute Verkehrsanbindung sind gegeben durch die durch den Ortsteil Giflitz verlaufenden die Landstraßen 3086 und 3332, 3383 sowie die Bundesstraße 485. Über diese gelangt man zur Anschlussstelle A49 in Fritzlar. Nur wenige Autominuten hat man bis zur nächstgrößeren Stadt Bad Wildungen und zum Edersee sind es ca. 10 Minuten mit dem Auto.

Objektbeschreibung

Herr Jens Schulz von FALC Immobilien bietet Ihnen 2 attraktive Immobilien zum Kauf an.

Von den zwei Immobilien wurde das hintere Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten im Jahr 1957 erbaut. Aktuell werden 3 Wohneinheiten als Ferienwohnungen vermietet. Die anderen beiden Wohnungen werden selbst genutzt. Die Wohnungen verteilen sich auf je 2 im Erdgeschoss und Obergeschoss und eine weitere ist im Dachgeschoss zu finden.

Im Jahr 2005 wurde die große Scheune als Wohn- und Geschäftshaus umgebaute und sanierte. In diesem Objekt befindet sich eine Gewerbeeinheit (Pizzeria) und je eine Wohnung im 1. Ober- und im Dachgeschoss. Die Wohnung im Obergeschoss bewohnen die Eigentümer selbst und die Dachgeschosswohnung wird als Ferienwohnungen vermietet.

Insgesamt befinden sich die beiden Immobilien auf einem Grundstück von ca. 4897 m². Ungefähr 400 m² Grundstück vor der Pizzeria ist an die Gemeinde Edertal verpachtet.

Alle Ferienwohnungen sind komplett möbliert und modern ausgestattet. Von den Möbeln bleiben

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Küchen- und Badmöbel in den Immobilien und ein Teil der restlichen Möbel.

Aufgrund von Vermietung können wir Ihnen leider keine Fotoaufnahmen von allen Wohnungen zur Verfügung stellen und bitten hierfür um Verständnis.

Die Mieteinnahmen aus der Vermietung der Ferienwohnungen beläuft sich auf ca. 20.600,-€ für den Zeitraum 07.2021 – 06.2022. Uns liegen für die Pizzeria die Umsatzzahlen von 2020 und 2021 vor. Aus Datenschutzgründen dürfen wir diese nicht veröffentlichen. In einem persönlichen Gespräch können wir diese Informationen gerne erläutern.

Beide Gebäude sind für die Zukunft gerüstet! Auf dem vorderen Haus befindet sich eine große Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 20,75 kWp und eine ca. 7,5 kWp Anlage befindet sich auf dem hinteren Haus. Beide Anlagen wurden 2014 errichtet. Zusätzlich befindet sich eine Solarthermieanlage als Heizungs- und Warmwasserunterstützung aus dem Jahr 2017, mit ca. 9,92 m² auf dem vorderen Haus und eine Entkalkungsanlage ist in diesem Haus installiert. Eine 8000 l Zisterne dient beiden Häusern als Regenwasserspeicher.

Parkmöglichkeiten bestehen in 1 Garage und 10-15 Stellplätzen. Fernsehen ist über eine Sat-Anlage möglich.

Energieausweise: Haus Nr. 2a hat einen Wert von C mit 84,0 kWh (m² a) und das Haus Nr. 2 hat den Wert E mit 154,4 kWh (m² a).

**Verschaffen Sie sich einen ersten Eindruck bei unserem virtuellen 360°-Rundgang:
<https://app.immoviewer.com/portal/tour/2643943>**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Ausstattung

Ein Angebot, bei dem Anleger auf alle Fälle weiterlesen sollten.

Das vordere Haus mit der Gewerbeeinheit wurde 2005 komplett kernsaniert. Im Jahr 2008 wurde noch das Dachgeschoss zur Wohnung umgebaut.

In dem vorderen Gebäude kommen wir auf ca. 305 m² Wohnfläche und ca. 174 m² Nutzfläche. Im Erdgeschoss befindet sich die Pizzeria mit Küche und Lager, ein zusätzlicher Raum für Veranstaltungen, Kellerräume und die Heizung. Vor dem Gebäude ist eine große Terrasse für die Gastronomie. Die Toiletten im Gastraum wurden 2021 erneuert. Eine große 5-Zimmerwohnung mit Badezimmer (Dusche und Wanne), Gäste-WC, Abstellraum und einem großen Balkon hat ca. 189 m² und befindet sich im 1. Obergeschoss. Die Wohnung im Dachgeschoss mit ca. 116 m² hat 4 Zimmer, einen Hauswirtschaftsraum und ein Badezimmer (Dusche und Wanne).

Ein großes Wohn- und Esszimmer, welcher in beiden Wohnungen vorhanden ist, beinhaltet einen Kamin und einen offenen Küchenbereich mit neuen weinroten Einbauküchen und schwarzer Granitarbeitsplatten. Die Bodenbeläge in den Häusern sind aus Marmor, Fliesen und Laminat. Alle Fenster sind doppelt verglast und aus Kunststoff oder Holz. Die Türen in diesen Immobilien bestehen größtenteils aus Holz.

Beheizt wird die Pizzeria und das 1. Obergeschoss durch eine Gasbrennwerttherme mit Warmwasserspeicher und Solarthermieunterstützung. Das Dachgeschoss verfügt über eine eigene Gasbrennwerttherme (aus dem Jahr 2008/2009).

Das Mehrfamilienhaus im hinteren Teil des Grundstückes hat ca. 300 m² Wohnfläche und wurde 1957 in massiver Bauweise errichtet. Ein Anbau erfolgte im Jahre 2021. Es befinden sich insgesamt 5 Wohnungen (2 bis 3 Zimmerwohnungen) in diesem Haus, welche teilweise selbstgenutzt oder als Ferienwohnung vermietet werden. Die meisten Wohnungen wurden bereits in den letzten Jahren saniert. Eine Sauna und ein Gästezimmer findet man im Keller. Der großzügige innenliegende Hof dient idealerweise zum Parken oder zum Toben für Kinder. Das komplette Gelände ist eingezäunt und es befindet sich ein Tor in der Einfahrt zur Straße hin. Die Immobilie ist unterkellert und wurde wie folgt modernisiert: Die Ölzentralheizung mit 5000 l Tanks vor ca. 4 Jahren, vor ca. 5 Jahren, der Hof neu gepflastert, Strom und Verteilerkasten vor 6 Jahren und die Fenster teilweise vor ca. 9 Jahren.



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Die im Exposé ausgewiesene Provision ist der Teil, den der Käufer aufgrund unserer Doppeltätigkeit nach Abschluss des Kaufvertrages zu zahlen hat.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!

***Ihr Ansprechpartner: Jens Schulz, jens.schulz@falcimmo.de
Besuchen Sie uns auch in unserem Büro in: Brunnenallee 32-34, 34537 Bad Wildungen***

Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm oder kontaktieren Sie uns.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

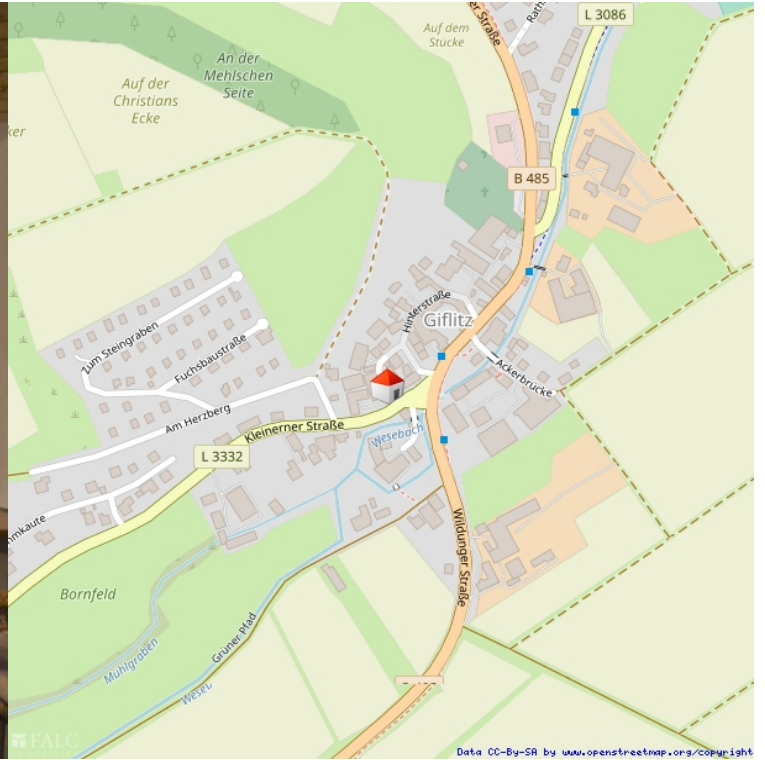
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

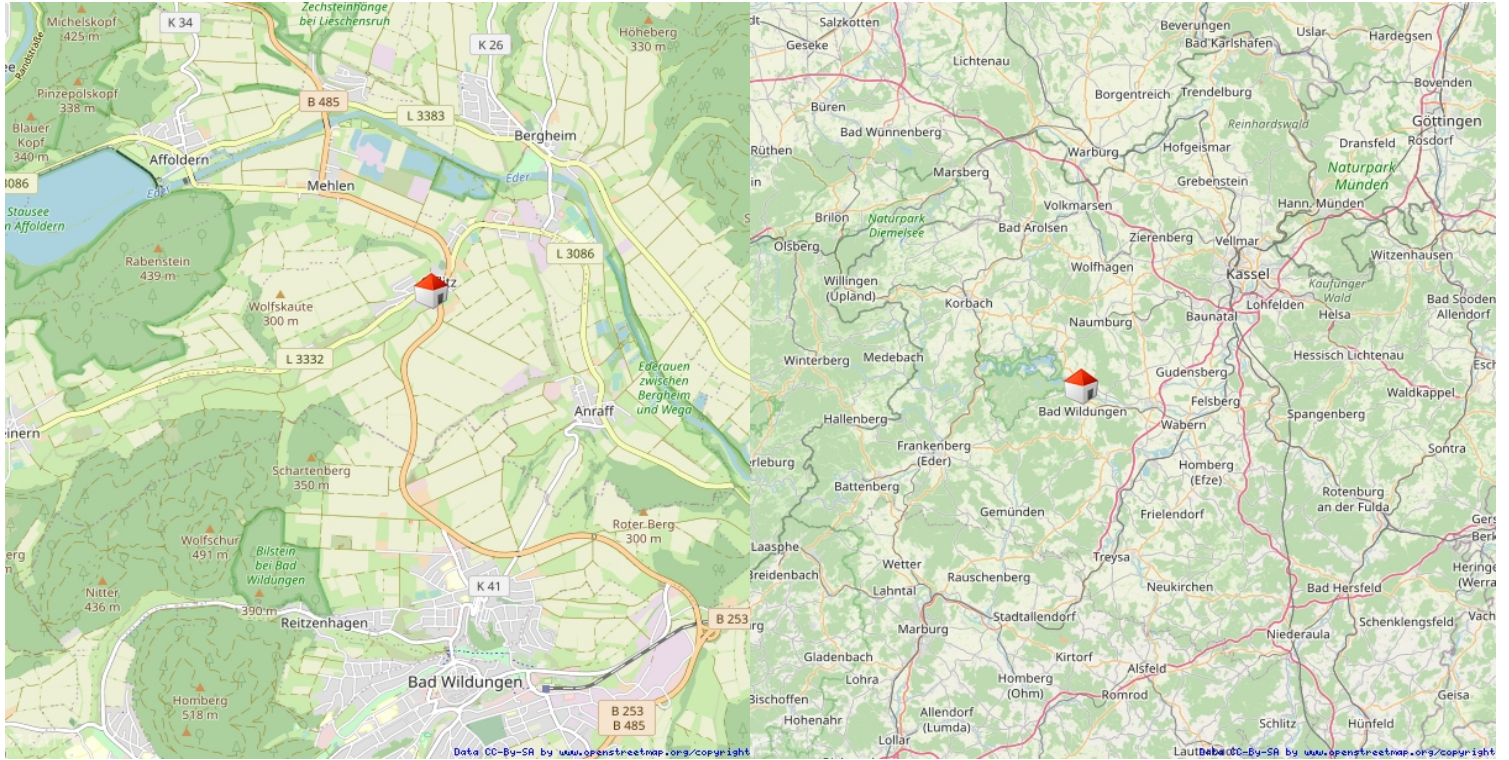
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



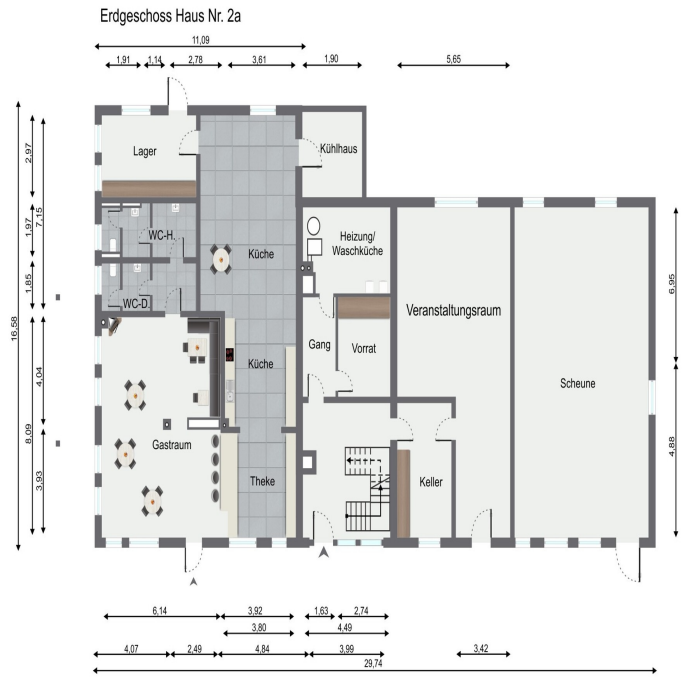
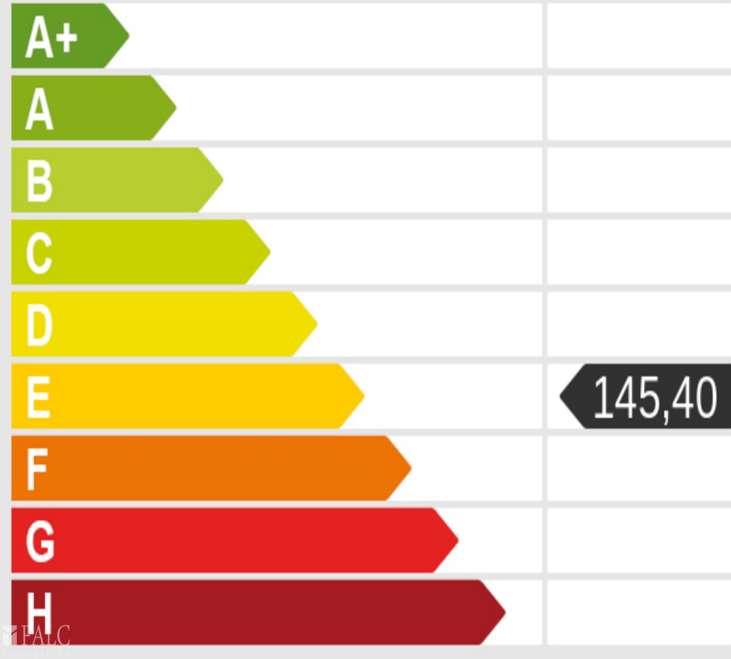
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Energiebedarf

Energiebedarf
kWh/(m²·a)



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Obergeschoss Haus Nr. 2a



Dachgeschoss Haus Nr. 2a



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

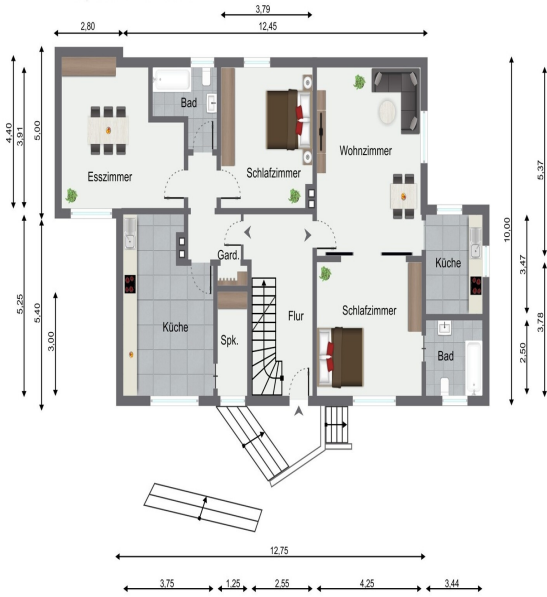


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Hochparterre Haus Nr. 2



Obergeschoss Haus Nr. 2



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

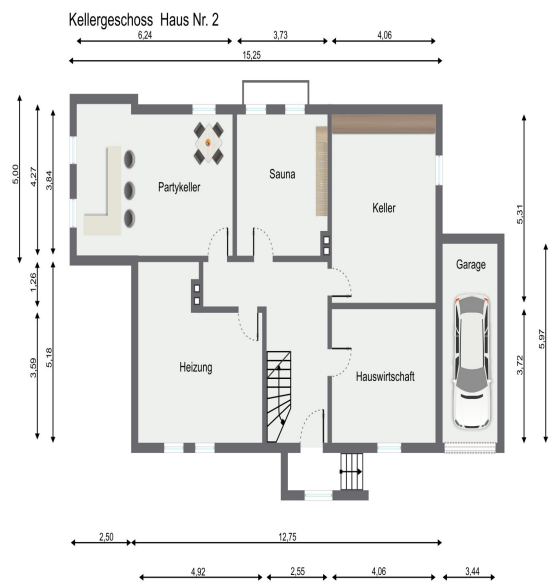
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)