



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JeS-35473

+++Tolles denkmalgeschütztes Fachwerk-Mehrfamilienhaus mit einem stadtbekanntem gemütlichen Café+++

Eckdaten

Kaufpreis	390.000,00 €
Kaufpreis pro m²	1.231,45 €
Provision	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](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Wohnfläche	216,0 m²
Nutzfläche	121,0 m²
Grundstücksfläche	176,0 m²
Gesamtfläche	337,0 m²
Anzahl Zimmer	9,0
Anzahl Schlafzimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1673
Zustand	Modernisiert
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Fahrstuhl	Personen
DV Verkabelung	
Gastterrasse	

Energieausweis

Energieträger	Gas
Geltende EnEV	Nicht nötig
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

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

Lage

Das attraktive Wohn- und Geschäftshaus liegt zentral in der malerischen Altstadt von Bad Wildungen. Die Immobilie befindet sich direkt gegenüber der Kirche und bietet somit eine idyllische Lage. Bad Wildungen liegt an den Ausläufern des Kellerwalds und ist nur 12 km vom Edersee entfernt. Die nächsten größeren Städte sind Kassel (ca. 45 km), Marburg (ca. 60 km) und Korbach (ca. 35 km).

Für Familien mit Kindern ist die Lage besonders attraktiv, da Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule und Gymnasium alle in einem Umkreis von ca. 1,60 Kilometern zu finden sind. Somit ist eine optimale Bildung Ihrer Kinder garantiert.

Zudem verfügt Bad Wildungen über eine hervorragende Anbindung an den Bahn- und Busverkehr, sodass Sie schnell und bequem nach Kassel, Marburg und zu den umliegenden Gemeinden gelangen können. Die nächste Autobahnauffahrt in Fritzlar liegt ca. 12,5 km entfernt.

Objektbeschreibung

Wir bieten Ihnen ein charmantes Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1673 in Bad Wildungen zum Kauf an.

Das Haus, das teilweise unterkellert ist, wurde im Holzfachwerk-Stil erbaut und ca. 1988 kernsaniert. Das Objekt steht unter Denkmalschutz und befindet sich direkt in der Mitte der malerischen Altstadt neben der Kirche und es ist das einzige Haus in der Altstadt, welches von 3 Seiten frei ist.

Über dem Café im Erdgeschoss befinden sich über drei Etagen verteilt drei Wohnungen, wovon aktuell zwei Wohnungen vermietet sind. Insgesamt bietet dieses Haus eine Wohnfläche von ca. 216 m² und eine Nutzfläche von ca. 121 m². Bei den Wohnungen handelt es sich um 2-4 Zimmerwohnungen.

Die Wohnungen im 1. und 2. Geschoss verfügen über einen Balkon, welche im Jahr 2014 erneuert wurden. Unter den Balkonen finden Sie zusätzlich einen überdachten Stellplatz.

Im Erdgeschoss des Gebäudes steht Ihnen ein wunderschönes und stilvoll eingerichtetes Café, welches ein echtes Highlight ist, zur Verfügung. Das Café bietet eine einladende Atmosphäre und ist ein beliebter Treffpunkt für Einheimische und Touristen. Es besteht die Möglichkeit, sowohl innen als auch im Außenbereich Gäste zu bewirten. Das Café verfügt über ca. 50 Sitzplätze innen und ca. 48 Sitzplätze auf der Terrasse. Auch gehört eine gut ausgestattete Backstube dazu. Die Lage des Cafés in der direkten Nachbarschaft zur Fußgängerzone gewährleistet eine hohe

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

Laufkundschaft und somit eine gute Auslastung des Cafés. Das Mobiliar und die Küche sind nicht im Kaufpreis enthalten, können aber zusätzlich erworben werden. Die Terrasse gehört nicht zu der Immobilie. Hierfür liegt eine Nutzungsgenehmigung der Stadt Bad Wildungen vor.

Die Mieteinnahmen belaufen sich auf ca. 9.600 € im Jahr. Die mittlere Wohnung im 2. Geschoss mit ca. 94 m² wird aktuell von den Eigentümern selbst bewohnt und könnte zusätzlich für jährlich ca. 8.460,- € vermietet werden. Auch das Café wird zur Zeit von den Eigentümern betrieben, hier ist eine Kaltmiete von ca. 15.600 € im Jahr möglich. Somit könnten Sie eine Gesamtmieteinnahme von ca. 33.640,- € erzielen. Bei der Wohnung der vermieteten Wohnung im 1. Obergeschoss wurde eine Staffelmiete vereinbart. Hieraus ergibt sich eine Mieterhöhung in 2026 und 2029 um jeweils 25,- €.

Sie können sich dieses Haus als Kapitalanlage oder Eigenheim vorstellen und können es kaum abwarten mehr zu erfahren? Wir bieten Ihnen bereits jetzt eine unverbindliche Online-Besichtigung- egal wann, vollkommen risikofrei und so oft Sie möchten! Geben Sie hierzu einfach folgenden Link in die Adresszeile Ihres Browsers und lassen Sie die Bilder auf sich wirken: <https://app.immviewer.com/portal/tour/2938351>

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Das Objekt besteht aus insgesamt drei Wohnungen, welche Sie über einen zentralen Flur erreichen. Überwiegend sind die Bodenbelege aus Laminat und Fliesen. Eine moderne Küche in der Eigentümerwohnung lädt zum Kochen ein. Diese Küche und die Badezimmereinrichtung kann von dem jetzigen Eigentümer zusätzlich abgekauft werden.

Die deckenhoch gefliesten Bäder verfügen über einen Waschmaschinenanschluss. Im Dachgeschoss gibt es ein Bad mit Wanne, während die beiden anderen Bäder jeweils mit Dusche und Wanne ausgestattet sind. Weiße Holztüren runden das Erscheinungsbild ab.

Alle Räume sind mit doppelverglasten Fenstern versehen. Dadurch erhalten Sie ein helles und freundliches Raumgefühl.

Das Café ist liebevoll und mit viel Herzblut eingerichtet worden. Nicht nur der schön eingerichteten Gastraum steht Ihnen hier zur Verfügung, sondern auch eine Außenterrasse für die Gäste lädt zum Verweilen ein. Zusätzlich finden Sie in dem Café Gästetoiletten, eine Backstube und die modern gestaltete Verkaufstheke. Zum Café gehören noch Lagerräume.

Das Objekt ist teilweise unterkellert und die Balkone bieten Ihnen wunderbare Möglichkeiten zum Entspannen und Genießen der frischen Luft.

Beheizt wird die Immobilie durch eine Gaszentralheizung. Hervorzuheben ist auch eine Entkalkungsanlage. Sowohl die neue Gaszentralheizung und die Entkalkungsanlage wurden erst im Jahr 2018 eingebaut.

Machen Sie sich doch einfach selbst ein Bild von diesem großartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute eine unverbindliche Besichtigung mit uns.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Weitere Objekte finden Sie auf:

www.falcimmo.de/immobilienmakler-in-bad-wildungen.html

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

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



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

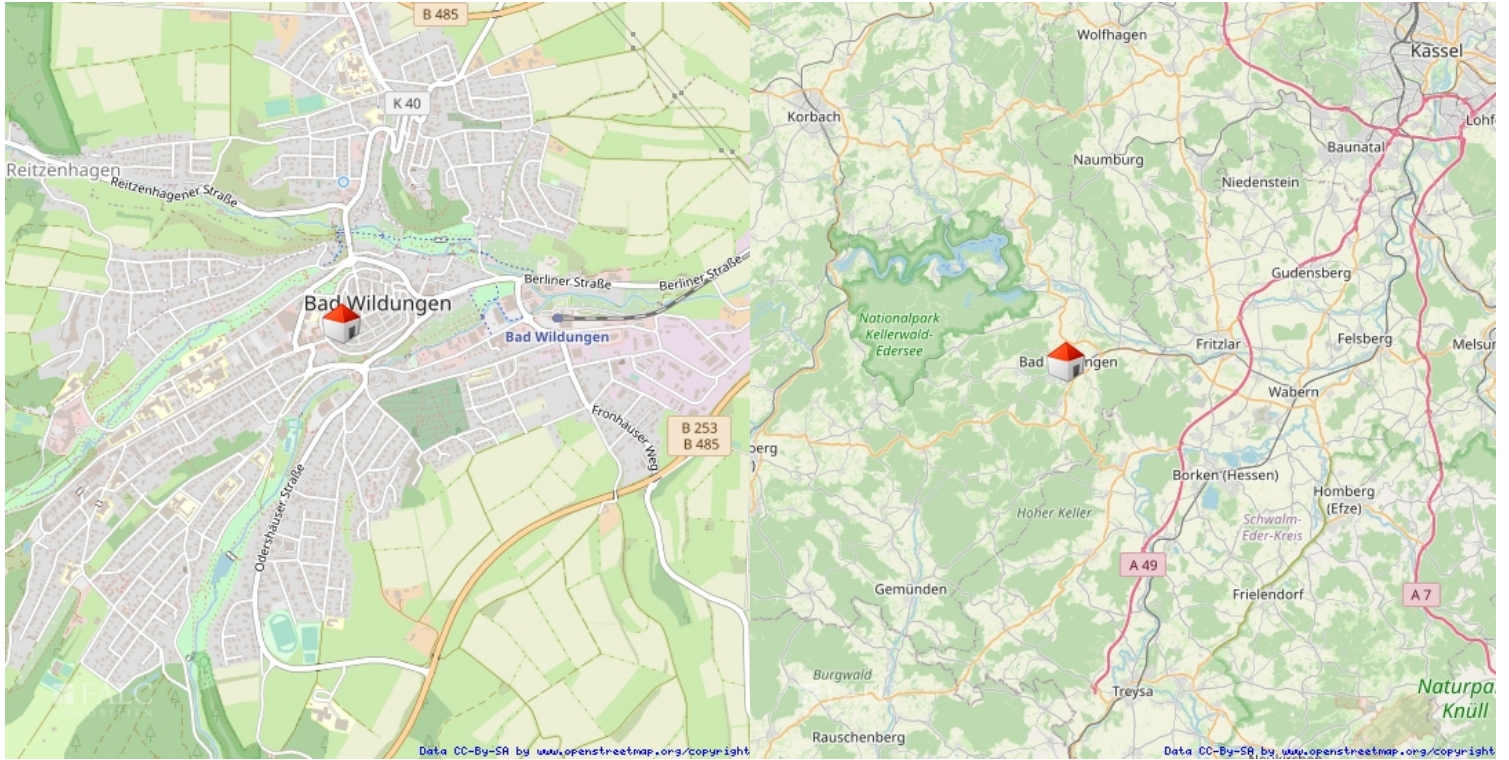
[Online ansehen](#)



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

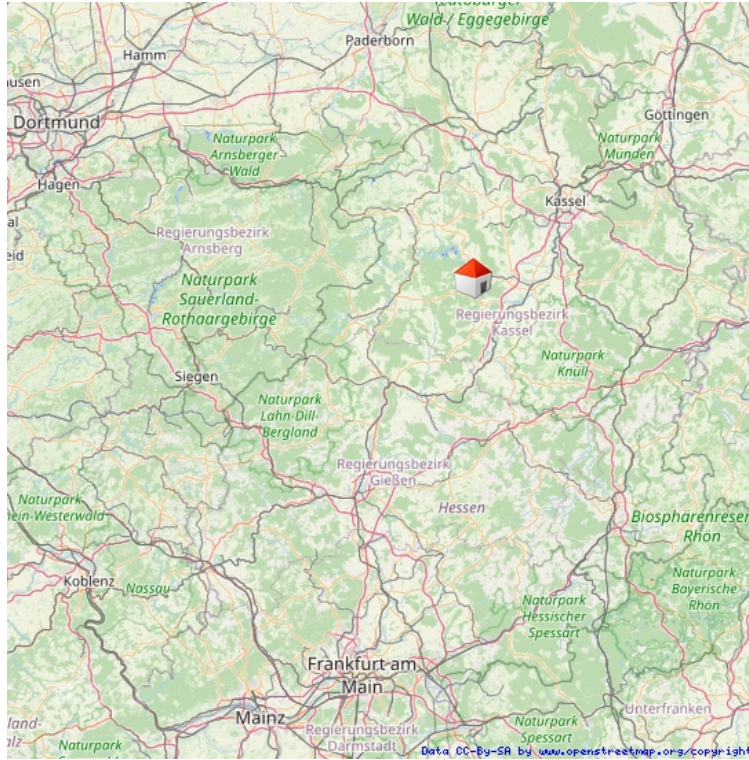
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)