



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JeS-41525

**+++3-Familienhaus für Kapitalanleger+++**

**Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**175.000,00 €**

**Anteil der Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt. aufgrund Dopp**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

|                            |                                     |
|----------------------------|-------------------------------------|
| <b>Wohnfläche</b>          | <b>249,0 m<sup>2</sup></b>          |
| <b>Grundstücksfläche</b>   | <b>795,0 m<sup>2</sup></b>          |
| <b>Anzahl Zimmer</b>       | <b>11,0</b>                         |
| <b>Anzahl Schlafzimmer</b> | <b>6,0</b>                          |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>   | <b>3,0</b>                          |
| <b>Anzahl Stellplätze</b>  | <b>2,0</b>                          |
| <b>Anzahl Balkone</b>      | <b>1,0</b>                          |
| <b>Baujahr</b>             | <b>1911</b>                         |
| <b>Bad</b>                 | <b>Dusche, Wanne, Fenster</b>       |
| <b>Bodenart</b>            | <b>Fliesen, Laminat, Kunststoff</b> |
| <b>Heizungsart</b>         | <b>Etage</b>                        |
| <b>Befuerung</b>           | <b>Gas</b>                          |
| <b>Stellplatzart</b>       | <b>Freiplatz</b>                    |
| <b>Gartennutzung</b>       |                                     |
| <b>DV Verkabelung</b>      |                                     |
| <b>Unterkellert</b>        | <b>Keller</b>                       |

### **Energieausweis**

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| <b>Energieausweistyp</b>      | <b>Bedarfsausweis</b> |
| <b>Gültig bis</b>             | <b>20.03.2034</b>     |
| <b>Energiebedarf</b>          | <b>391,8</b>          |
| <b>Energieträger</b>          | <b>Gas</b>            |
| <b>Wärmewert</b>              | <b>391.8</b>          |
| <b>Energieeffizienzklasse</b> | <b>H</b>              |
| <b>Ausstellungsdatum</b>      | <b>21.03.2024</b>     |
| <b>Gebäudeart</b>             | <b>Wohngebäude</b>    |

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Lage**

***Die Immobilie befindet sich in Bad Wildungen im nordhessischen Landkreis Waldeck Frankenberg. Die Stadt Bad Wildungen ist durch ihr umfangreiches Kurangebot geprägt. In Ihr Leben nach Stand 31.12.2020 18.105 Einwohner.***

***Die Stadt bietet Ihnen an Infrastruktur Schulen, Kindergärten, Apotheken, Arztpraxen, Krankenhaus, Gastronomie, kulturelle Einrichtungen sowie zahlreiche Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten. Außerdem eine schöne Altstadt und den in der Nähe gelegenen Edersee.***

***Der Bahn- und den Busverkehr hat eine sehr gute Anbindung nach Kassel, Marburg und den umliegenden Gemeinden.***

***Bad Wildungen liegt an den Ausläufern des Kellerwalds und 12 km vom Edersee entfernt. Die nächsten größeren Städte sind Kassel (ca. 45 km), Marburg (ca. 60 km) und Korbach (ca. 35 km).***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf steht ein 3-Familienhaus in Bad Wildungen, das um 1911 auf einem großzügigen 795 m<sup>2</sup> Grundstück in massiver Bauweise erbaut wurde. Im Jahr 1983 erfolgte ein massiver Anbau, der die Gesamtwohnfläche auf etwa 249 m<sup>2</sup> erweiterte. Die Immobilie bietet Platz für mehrere Familien und eignet sich ideal zur Selbstnutzung sowie zur Vermietung der übrigen Wohneinheiten.**

**Das Haus präsentiert sich als Investitionsobjekt für Vermieter oder als persönliches Zuhause mit zusätzlichen Mieteinnahmen. Derzeit sind 2 der 3 Wohnungen vermietet, während eine Wohnung eigengenutzt wird. Die Erdgeschosswohnung wird beim Verkauf frei und kann neu vermietet oder selbst bewohnt werden. Der Gesamtzustand des Hauses ist renovierungs- und sanierungsbedürftig, bietet jedoch großes Potenzial für individuelle Gestaltung und Modernisierung.**

**Die jährlichen Mieteinnahmen für die vermieteten Einheiten belaufen sich aktuell auf 11.040 € Kaltmiete. Bei Vermietung der frei werdenden Erdgeschosswohnung könnte eine zusätzliche jährliche Kaltmiete von etwa 3.550 € erzielt werden, was die Gesamteinnahmen auf etwa 14.590 € pro Jahr steigern würde. Ab 01. Mai 2024 gibt es eine Mieterhöhung um 30 € in der Wohnung im Obergeschoss, weshalb sich die Kaltmieteinnahmen auf 11.400 € jährlich erhöht.**

**Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage direkt am Gartenschaugelände in Bad Wildungen, was eine attraktive Wohnsituation schafft. Ein großzügiger Garten und eine Waschküche im Keller stehen allen Mietern zur Verfügung.**

**Beheizt wird das Objekt durch zwei Gas-Etagenheizung aus dem Jahr 2000/2006, wobei die Wohnung im Zwischengeschoss durch die Heizung im Erdgeschoss versorgt wird.**

**Insgesamt bietet dieses Objekt viel Platz und Potenzial für seine Bewohner. Interessenten, die nach einem Mehrfamilienhaus zur Vermietung oder Teilselbstnutzung suchen, sollten diese Immobilie nicht übersehen.**

**Sie können es kaum noch erwarten die Immobilie zu besichtigen? Kein Problem! Unser exklusiver FALC 360° Immobilienrundgang ermöglicht Ihnen hier den ersten Eindruck:**

**<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3038874>**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Ausstattung**

*Durch die Hauseingangstür betreten Sie das Treppenhaus. Von dort aus erhalten Sie Zugang zu den drei Wohnungen. Die 3 Wohnungen sind wie folgt aufgeteilt: Eine 3-Zimmerwohnung erstreckt sich über das Obergeschoss und teilweise über das Dachgeschoss mit Küche, Abstellraum und Bad. Im Erdgeschoss befindet sich eine weitere 3-Zimmerwohnung mit Küche und Bad, während im Zwischengeschoss und teils im Untergeschoss eine großzügige 5-Zimmerwohnung mit Küche, Bad und teilweise überdachtem Balkon zu finden ist.*

*Im Dachgeschoss besteht die Möglichkeit, drei zusätzliche Wohnräume zu schaffen.*

*Alle Räume sind mit doppelverglasten weißen Kunststofffenstern ausgestattet, wodurch sie mit viel Licht durchflutet sind. Durch die größtenteils in Weiß gehaltenen Zimmer, wirken diese hell und freundlich. Die Holzinntüren sind in Weiß und Braun gehalten. Das Objekt ist mit einer Eingangstür aus Metall und Glaseinsätzen bestückt.*

*Als Bodenbeläge wurden Laminat, PVC und Fliesen verwendet und die Decken sind teilweise mit Holzpaneelen vertäfelt. Die Bäder sind gefliest und bieten Ihnen alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.*

*Erneuert wurde das Badezimmer im Dachgeschoss vor ca. 1 Jahr und das Badezimmer und der Flur im Untergeschoss vor ca. 5 Jahren. Die Thermen wurden regelmäßig gewartet und entsprechende Teile ausgetauscht.*

*Das Haus verfügt über zwei Stellplätze vor dem Gebäude und einen Schuppen. Der Zugang zum Garten erfolgt durch eine Ausgangstür im Keller und über eine Tür neben dem Haus. Diese Immobilie bietet nicht nur Wohnraum, sondern auch die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung und Nutzung. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.*

*Überzeugen Sie sich am besten selbst! Kontaktieren Sie uns bei Interesse, indem Sie einfach auf das Feld "Anbieter kontaktieren" klicken.*

*Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!*

*Weitere Objekte finden Sie auf:  
[www.falcimmo.de/immobilienmakler-in-bad-wildungen.html](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

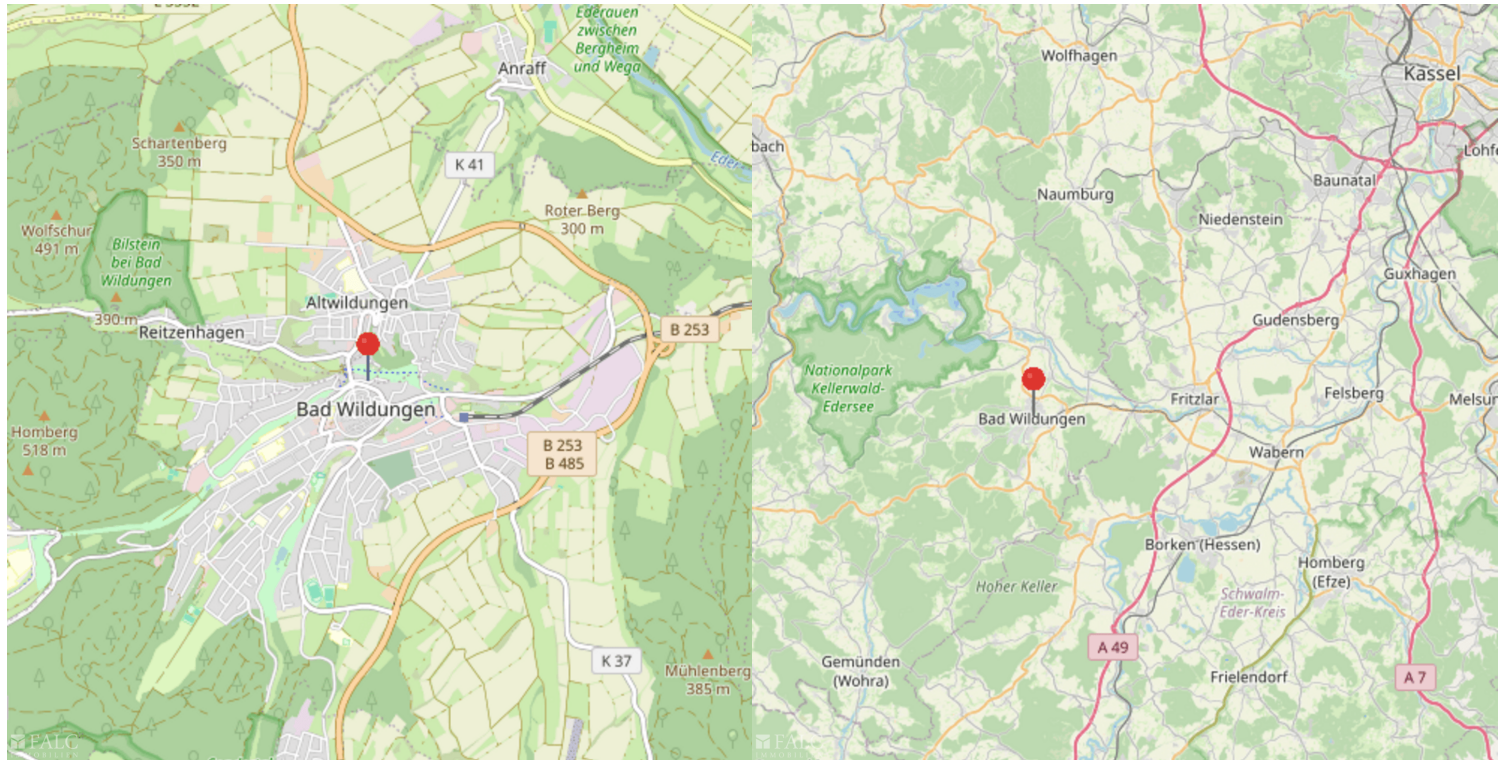
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

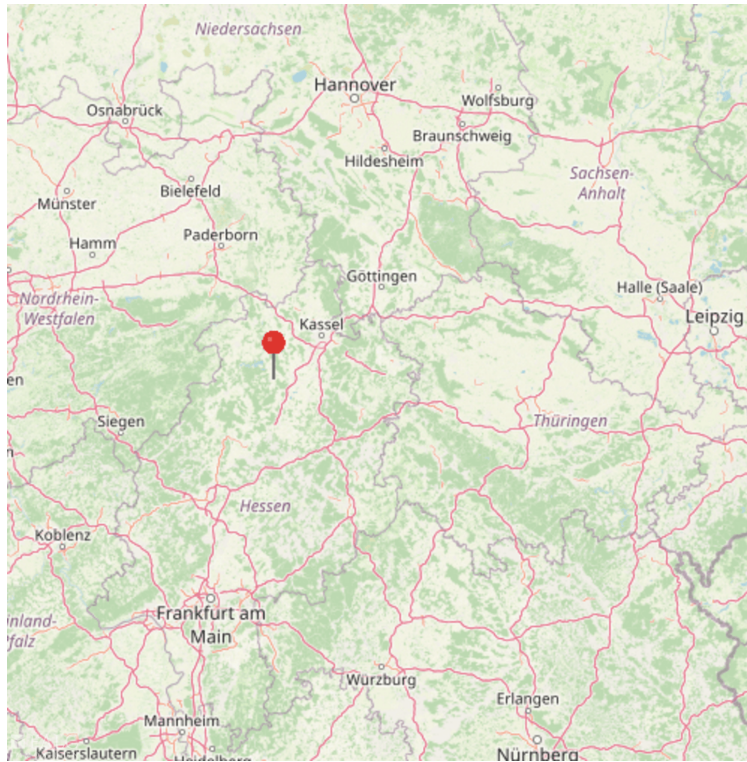


WP

# WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

FALC  
IMMOBILIEN



Zwischengeschoss

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

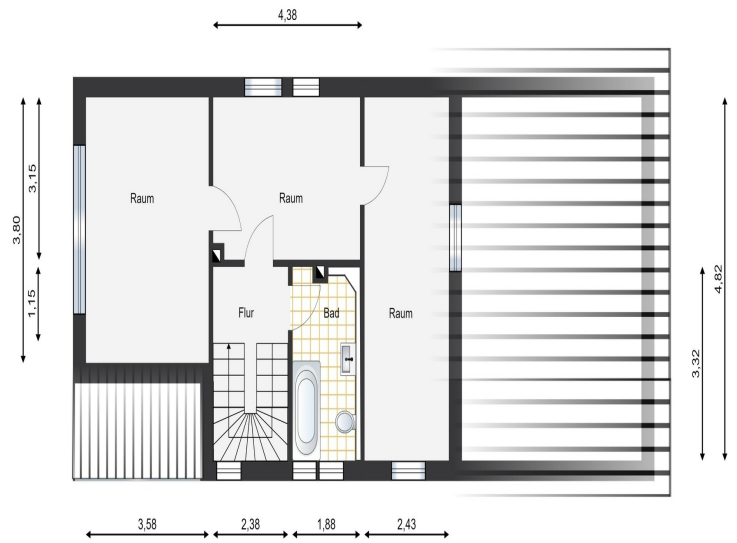
## IMMOMANAGER

**FALC**  
IMMOBILIEN



Obergeschoss

**FALC**  
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)