

IHR ANSPRECHPARTNER
Sabrina Wiegmann
Lange-Geismar-Straße 68
37073 Göttingen
info@wiegmann-immo.de
+49 5553 9945960
+49 1512 1331161

Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen + Vorkaufsrecht auf Nachbarobjekt

OBJEKTART	Haus	OBJEKT-NR.	1501
KAUFPREIS	459.000,00 €	ZIMMER	18
WOHNFLÄCHE	ca. 390,00 m ²	GRUNDSTÜCK	ca. 1.146,00 m ²



37213 Witzenhausen

STAMMDATEN

Objektart	Haus
Kategorie	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1962
Wohnfläche (ca.)	390,00 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.146,00 m ²
Zimmer	18
Anzahl Badezimmer	6
Anzahl Etagen	5
Stellplatzanzahl	10
Provision	Die Käufer-Maklerprovision beträgt 5,95 % inkl. MwSt. vom notariellen Kaufpreis.

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Bedarfsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergiebedarf	252,42 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse H
Baujahr lt. Energieausweis	1962
Primärenergieträger	Öl
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	30.01.2026
Energieausweis gültig bis	29.01.2036
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Dachboden, Sat TV
- Einbauküche
- Bad mit Wanne, Bad/WC getrennt
- Fliesen, Laminat
- Unterkellert (Voll)
- Autobahnanschluß, Bahnhof, Einkaufsmöglichkeit, Gleisanbindung, Kindergarten, öffentl. Verkehrsmittel, Schule, Zentrum
- Kapitalanlage
- Vermietet
- Massiv
- Kunststofffenster
- Satteldach

OBJEKTBESCHREIBUNG

Dieses massiv gebaute Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1962 bietet eine attraktive Investitionsmöglichkeit mit stabilem Nutzungskonzept. Die Immobilie verfügt über insgesamt 6 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 390 m². Jede Wohnung hat eine Größe von etwa 65 m² und überzeugt durch eine praktische und gut vermietbare Aufteilung.

Derzeit werden fünf der Wohnungen als Monteurwohnungen genutzt und entsprechend vermietet, während eine Wohnung regulär vermietet ist. Zum Haus gehören ca. 10 Stellplätze, die ausreichend Parkmöglichkeiten für Bewohner und Gäste bieten. Zusätzlich steht für jede Wohnung ein eigener Kellerraum zur Verfügung.

Insgesamt bietet dieses Mehrfamilienhaus eine solide Bausubstanz und eine funktionale Wohnungsaufteilung.

Die Jahreskaltmiete beträgt aktuell in Summe ca. 52.200,00 €.

Aufteilung:

Erdgeschoss rechts – Wohnung 1 (ca. 65 m²)

- 3 Zimmer, Küche, Bad mit Badewanne, WC separat
- vermietet

Erdgeschoss links – Wohnung 1 (ca. 65 m²)

- 3 Zimmer, Küche inkl. Küchenzeile, Bad mit Badewanne, WC separat
- vermietet

1. Obergeschoss rechts – Wohnung 2 (ca. 65 m²)

- 3 Zimmer, Küche inkl. Küchenzeile, Bad mit Badewanne, WC separat
- als Monteurwohnung/ -zimmer vermietet

1. Obergeschoss links – Wohnung 3 (ca. 65 m²)

- 3 Zimmer, Küche inkl. Küchenzeile, Bad mit Badewanne, WC separat
- als Monteurwohnung/ -zimmer vermietet

2. Obergeschoss – Wohnung 4 (ca. 65 m²)

- 3 Zimmer, Küche inkl. Küchenzeile, Bad mit Badewanne, WC separat
- als Monteurwohnung/ -zimmer vermietet

2. Obergeschoss – Wohnung 5 (ca. 65 m²)

- 3 Zimmer, Küche inkl. Küchenzeile, Bad mit Badewanne, WC separat
- als Monteurwohnung/ -zimmer vermietet

Die Elektrik wurde ca. 2013 erneuert, ebenso stammt die Ölheizung aus dem Jahr 2013. Die Kunststoffenster mit Zweifachverglasung wurden nach 1995 eingebaut, das genaue Einbaujahr ist jedoch nicht bekannt.

Ein weiterer Vorteil: Eine Gasleitung liegt bereits am Grundstück, wodurch bei Bedarf eine zukünftige Umstellung der Heizungsanlage möglich ist.

Ein Energieausweis liegt vor und steht Ihnen bei Besichtigung zur Verfügung.

LAGEBESCHREIBUNG

Die Stadt Witzenhausen (Postleitzahl 37213) liegt im nordöstlichen Teil des Bundeslandes Hessen im Werra-Meißner-Kreis. Geografisch befindet sich Witzenhausen im Tal der Werra und ist von den bewaldeten Höhenzügen des Kaufunger Waldes, des Reinhardswaldes sowie des Meißners umgeben. Durch diese Lage ist die Stadt landschaftlich geprägt von Hügeln, Flusstälern und landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Witzenhausen liegt etwa 25 Kilometer nordöstlich von Kassel und rund 20 Kilometer westlich von Göttingen in Niedersachsen. Durch die Nähe zur Landesgrenze von Hessen und Niedersachsen nimmt die Stadt eine verbindende Lage zwischen beiden Bundesländern ein.

Verkehrstechnisch ist Witzenhausen über die Bundesstraßen Bundesstraße 27 und Bundesstraße 80 gut an das regionale Straßennetz angebunden. Diese ermöglichen eine schnelle Verbindung in Richtung Kassel, Göttingen sowie in die umliegenden Orte des Werra-Meißner-Kreises. Zudem verfügt Witzenhausen über einen Bahnhof an der Bahnstrecke zwischen Göttingen und Eschwege.

Ein besonderer Standortfaktor ist der Campus der Universität Kassel in Witzenhausen, der vor allem für Studiengänge im Bereich der ökologischen Agrarwissenschaften bekannt ist. Dadurch entsteht eine lebendige Mischung aus Studierenden, Forschung und regionaler Wirtschaft.

Der regionale Arbeitsmarkt wird neben Bildung und öffentlichem Dienst vor allem durch mittelständische Unternehmen, Handwerksbetriebe, Landwirtschaft sowie Dienstleistungsunternehmen geprägt. Durch die Nähe zu den wirtschaftlich starken Städten Kassel und Göttingen profitieren Berufspendler von zusätzlichen Beschäftigungsmöglichkeiten in Industrie, Forschung, Gesundheitswesen und Verwaltung. Dadurch ist Witzenhausen sowohl für Arbeitnehmer als auch für Unternehmen ein attraktiver Standort.

Die Stadt ist außerdem bekannt für ihren traditionsreichen Obstanbau, insbesondere für den Kirschenanbau, weshalb sie auch als „Kirschenstadt“ bezeichnet wird. Durch die landschaftlich reizvolle Umgebung und die Nähe zu größeren Städten verbindet Witzenhausen eine ruhige, naturnahe Lage mit guter regionaler Erreichbarkeit.

SONSTIGES

Weitere Informationen zum Angebot erhalten Sie durch Frau Wiegmann unter 05553- 99 45 96 0 oder mobil unter 0151 - 21 33 11 61.

Laut der EU-Verbraucherrechte-Richtlinie (Fernabsatzrecht) sind wir verpflichtet, von allen Interessenten bei einer Anfrage - also z.B. per Internet, E-Mail, Telefon oder Brief - die Identität zu prüfen (§ 2 Abs. 10 GwG). Wir benötigen, falls noch nicht geschehen, den vollständigen Namen

mit Adresse und Telefonnummer. Ohne diese Angaben können wir keine Adressen zu Objekten bekannt geben. Dazu sind alle Immobilienmakler verpflichtet.

Info zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten bei einer Anfrage an uns:

Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten bei der Erhebung, Verarbeitung und Nutzung ist uns ein wichtiges Anliegen. Ihre Daten werden im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften geschützt. Gerne können wir darüber bei der Besichtigung oder im Telefonat sprechen.

Der Gesetzgeber räumt außerdem bei allen Dienstleistungen, deren Verträge per Telefon, per Internet oder über andere Fernkommunikationsmittel abgeschlossen werden, ein Widerrufsrecht ein. Eine Widerrufsbelehrung wird Ihnen bei einer Anfrage durch uns zugeschickt. Erst wenn Sie diese bestätigt haben, können wir detaillierte Informationen zum Objekt versenden.

Wichtiger Hinweis: Die vorstehenden Angaben sind sorgfältig recherchiert und werden stetig aktualisiert. Da sie jedoch ausschließlich auf Auskünften von Dritten basieren, übernehmen wir keine Gewähr, Haftung oder Garantien.

PERSPEKTIVE

Ein besonderer Vorteil dieser Immobilie besteht darin, dass der angrenzende Wohnblock zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls zum Verkauf steht.

Dem Käufer des angebotenen Mehrfamilienhauses wird bei Bedarf ein Vorkaufsrecht für die beiden weiteren benachbarten Wohnblöcke eingeräumt. Dadurch besteht perspektivisch die Möglichkeit, das Investment zu erweitern und ein größeres zusammenhängendes Immobilienportfolio an diesem Standort aufzubauen.

Diese Option bietet insbesondere für Kapitalanleger eine attraktive strategische Erweiterungsmöglichkeit.



Ansicht Südost



Ansicht Nord



Luftbild Süd



Luftbild Ost



Küche Whg. 5/ 2. OG rechts



Zimmer Whg. 6/ 2. OG links



Zimmer Whg. 5/ 2. OG rechts



Flur Whg. 6/ 2. OG links



Zimmer Whg. 6/ 2. OG links



Küche Whg. 6/ 2. OG links



Zimmer Whg. 5/ 2. OG rechts



Bad,WC Whg. 5/ 2. OG rechts



Öl-Heizung KG