

Großalmerode

# Lukratives Mehrfamilienhaus in zentraler Stadtlage mit Nebengebäude

Property ID: 23037115



PURCHASE PRICE: 426.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 416 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 735 m<sup>2</sup>

Property ID: 23037115 - 37247 Großalmerode

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 23037115 - 37247 Großalmerode

## At a glance

Property ID	23037115
Living Space	ca. 416 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	10.06.2024
Rooms	7
Bedrooms	6
Bathrooms	6
Year of construction	1900

Purchase Price	426.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2014
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 52 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 23037115 - 37247 Großalmerode

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

Property ID: 23037115 - 37247 Großalmerode

## The property



Property ID: 23037115 - 37247 Großalmerode

## The property



Property ID: 23037115 - 37247 Großalmerode

## The property



Property ID: 23037115 - 37247 Großalmerode

## The property



Property ID: 23037115 - 37247 Großalmerode

## The property



Property ID: 23037115 - 37247 Großalmerode

## The property



Property ID: 23037115 - 37247 Großalmerode

## The property



Property ID: 23037115 - 37247 Großalmerode

## The property



Property ID: 23037115 - 37247 Großalmerode

## The property



Property ID: 23037115 - 37247 Großalmerode

## A first impression

Zum Verkauf steht ein vollvermietetes und komplett saniertes Fachwerkhaus aus dem Jahr 1900, mit nebenstehendem Wirtschaftsgebäude, in zentraler Stadtlage von Großalmerode. Die Immobilie verfügt über fünf Wohneinheiten verteilt auf einer Wohnfläche von ca. 416 m<sup>2</sup> und eine Grundstücksfläche von ca. 735 m<sup>2</sup>. Das Mehrfamilienhaus ist denkmalgeschützt und besticht durch seine aufwendige Konstruktion. Unter den Fenstern sind zusätzliche Andreaskreuze angebracht und der aufwendige Gefachputz wurde in Löffelputztechnik ausgeführt. Diese Details verleihen dem Haus einen besonderen Charme und machen es zu einem Blickfang in der Umgebung. Die Immobilie besteht aus mehreren Wohnungen, die sich über insgesamt drei Etagen erstrecken. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Wohnungen mit ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Eine ca. 100 m<sup>2</sup> sowie eine kleiner Wohnung mit ca. 45 m<sup>2</sup> sind im 1. Obergeschoss vorhanden. Im 2. Obergeschoss befindet sich eine großzügige Wohnung mit ca. 140 m<sup>2</sup>. Alle Wohnungen verfügen über Gasetagenheizungen und Wasseruhren, was eine individuelle Abrechnung der Heiz- und Wasserkosten ermöglicht. Sämtliche Bäder sind mit Dusche und Badewanne ausgestattet, um den Wohnkomfort zu maximieren. Auf der Rückseite des Hauses befinden sich ca. 20 m<sup>2</sup> angebaute Balkone, die einen wunderschönen Blick in die Natur ermöglichen. Besonders attraktiv ist die Dachgeschosswohnung, die über eine Brücke mit einem großzügigen Garten verbunden ist. Hier steht den Bewohnern ein Gartenhäuschen mit Grillfläche zur Verfügung, welches zum gemütlichen Beisammensein einlädt. Zudem gibt es ein angrenzendes Nebengebäude, das mit einer Gasetagenheizung und Toilette ausgestattet ist und als Party- oder Fitnessraum genutzt werden kann. Der Dachboden des Fachwerkhauses ist hochwertig wärmegeklämt, was zu einer guten Energieeffizienz beiträgt. Somit ist für angenehme Temperaturen im Haus gesorgt. Die Immobilie eignet sich daher ideal als renditestarke Geldanlage. Die Nettomieteinnahmen belaufen sich auf 27.600 Euro pro Jahr. Insgesamt bietet dieses Fachwerkhaus mit seinen zahlreichen Wohnungen und großzügigen Außenflächen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eine attraktive Rendite. Zudem punktet das Objekt mit seiner zentralen Lage, die den Bewohnern eine gute Anbindung an die Infrastruktur der Stadt bietet. Sie haben hier die Möglichkeit, eine Immobilie mit Charakter und vielen Extras zu erwerben.

Property ID: 23037115 - 37247 Großalmerode

## Details of amenities

Erdgeschoss:

Wohnung 1 ca. 60 m<sup>2</sup>

Wohnung 2 ca. 60 m<sup>2</sup>

1. Obergeschoss

Wohnung 1 ca. 100 m<sup>2</sup>

Wohnung 2 ca. 45 m<sup>2</sup>

2. Obergeschoss

Wohnung ca. 140 m<sup>2</sup>

**Property ID: 23037115 - 37247 Großalmerode**

## All about the location

Großalmerode ist eine Stadt mit sechs Stadtteilen. Der Marktplatz mit seinen klassizistischen Häusern bildet das Zentrum der nordhessischen Stadt. Geografisch liegt Großalmerode im Geo-Naturpark Frau-Holle-Land. Hierzu zählen der Meißner, das Kaufunger Land sowie das Werratal. Zur Universitätsstadt Witzenhausen sind es nur gut 9 km. Ein ruhiger Radweg am Oberlauf der Gelster entlang bietet eine gute Fahrradverbindung. Mit dem Auto oder Bus ist Witzenhausen in ein paar Minuten erreichbar. Durch die Kernstadt führt die Bundesstraße 451, die bei Helsa in die Bundesstraße 7 und bei Witzenhausen in die Bundesstraße 27 mündet. Sehr schnell ist auch die Kurstadt Bad Sooden-Allendorf (13 km) mit seiner wunderschönen Soletherme (Werratal-Therme) erreichbar. Die umliegenden Städte wie Hessisch Lichtenau sind in nur 15 Minuten und die Kreisstadt Eschwege in weniger als einer halbe Stunde erreichbar. Die nächstgelegenen Großstädte sind Kassel (21 km mit dem Auto) und Göttingen (38 km Fahrt).

Property ID: 23037115 - 37247 Großalmerode

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Kerstin Göbel

---

Marktplatz 30 Eschwege  
E-Mail: [eschwege@von-poll.com](mailto:eschwege@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)