

Exposé

Zweifamilienhaus in Reinhardshagen

**Doppelhaus in Reinhardshagen sofort verfügbar,
Kapitalanlage mit über 10% Rendite oder Eigennutzung**



Objekt-Nr. **OM-311479**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **149.000 €**

Ansprechpartner:
Ivan Smolenicki

Mündener Straße 81
34359 Reinhardshagen
Hessen
Deutschland

Baujahr	1860	Zustand	keine Angaben
Grundstücksfläche	282,00 m ²	Schlafzimmer	9
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	278,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein attraktives Zweifamilien-Fachwerkhaus in der Gemeinde Reinhardshagen, Ortsteil Vaake. Diese historische Immobilie, die um 1860 erbaut wurde, bietet auf ca. 278 m² Wohnfläche genügend Platz und viele Gestaltungsmöglichkeiten. Für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv.

Das Haupthaus verfügt über eine großzügige Wohnfläche von ca. 168 m² und überzeugt mit einem gemütlichen Kamin im Wohnzimmer. Das Nebengebäude, ehemals eine Scheune, die in den 90ern ausgebaut wurde, bietet ca. 110 m² Wohnfläche und einen wunderschönen Blick auf die Weser. Eine Nutzung als Ferienwohnung wäre hier ideal. Die wunderschöne Weserpromenade ist direkt vor der Tür.

- Fachwerkhaus im Denkmalensemble
- Haupt- und Nebengebäude
- Ölzentralheizung (erneuert 2020)
- Kamin im Wohnzimmer des Haupthauses
- Große Garage und Carport vorhanden
- Kleiner Garten

Momentan ist es vermietet zu 1300€/Monat und 15.600€/Jahr kalt. Das entspricht über 10% Rendite selbst bei Vollfinanzierung! Die Nachfrage nach Häusern zur Miete auf dem Lande ist sehr hoch! Große steuerliche Vorteile durch 9% AfA, was etwa 12.000€ jährlicher Steuerersparnis entspricht und das Investment noch attraktiver macht.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Kamin

Lage

Das Haus liegt im Ortsteil Vaake. Die Entfernung zur Stadt Hann. Münden beträgt ca. 9 km, Kassel erreichen Sie in etwa 26 km. Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar, und die nächste Autobahnauffahrt zur A7 ist etwa 11 km entfernt.

Für den täglichen Bedarf gibt es Einkaufsmöglichkeiten, Netto, Rewe, Edeka, KiK usw., während alle weiteren Einrichtungen in Hann. Münden oder Kassel vorhanden sind. Für Familien mit Kindern gibt es einen Kindergarten im Ort und eine Grundschule.

Ein Hallenbad sowie Freibad runden das Angebot ab.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

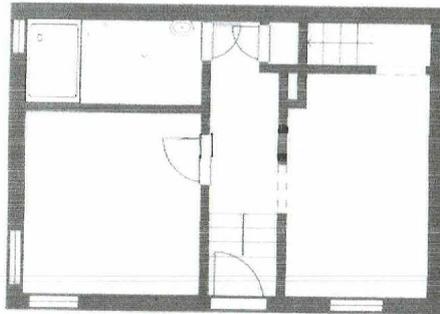


Exposé - Galerie



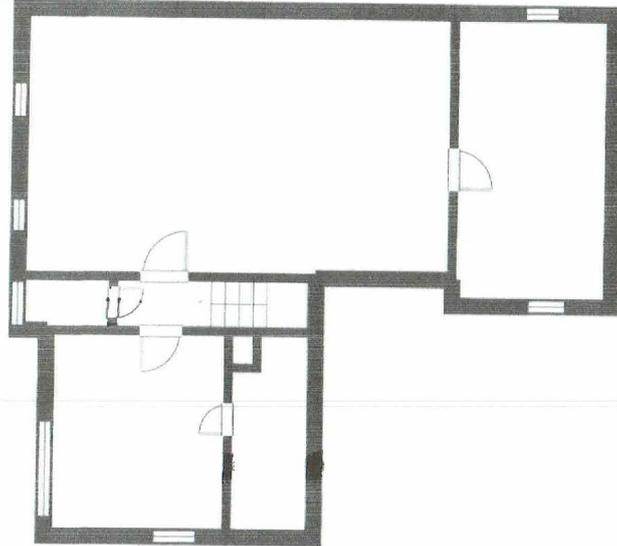
Exposé - Grundrisse

EG II Münderer Str. 81
34359 Reinhardshagen
Nebengebäude



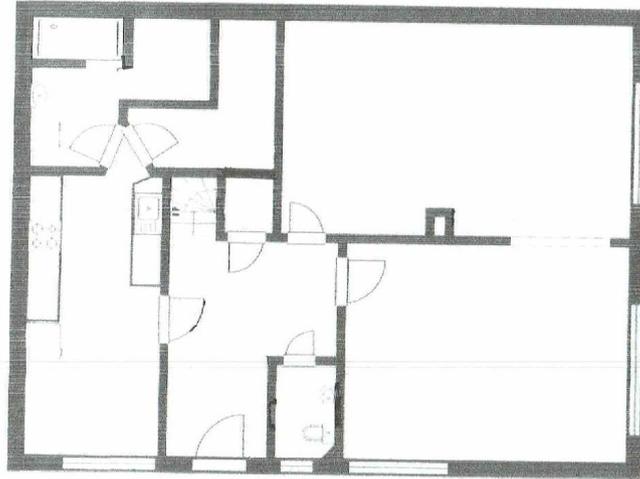
Exposé - Grundrisse

DG II Mündener Str. 81
34359 Reinhardshagen
Nebengebäude



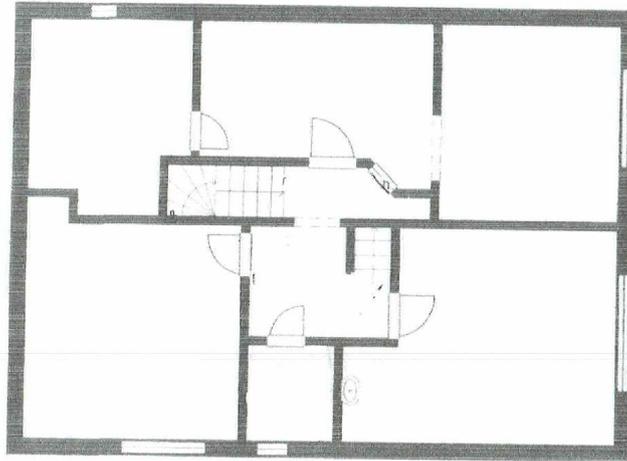
Exposé - Grundrisse

EGI Münderer Str. 81
34359 Kleinbarkshagen
Hauptgebäude



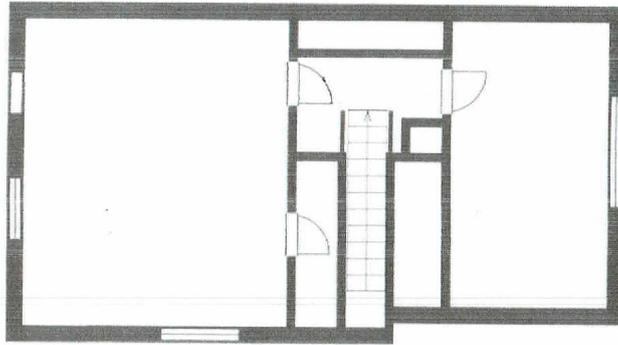
Exposé - Grundrisse

1.OG I Mündener Str. 81
34359 Reinhardshagen
Hauptgebäude



Exposé - Grundrisse

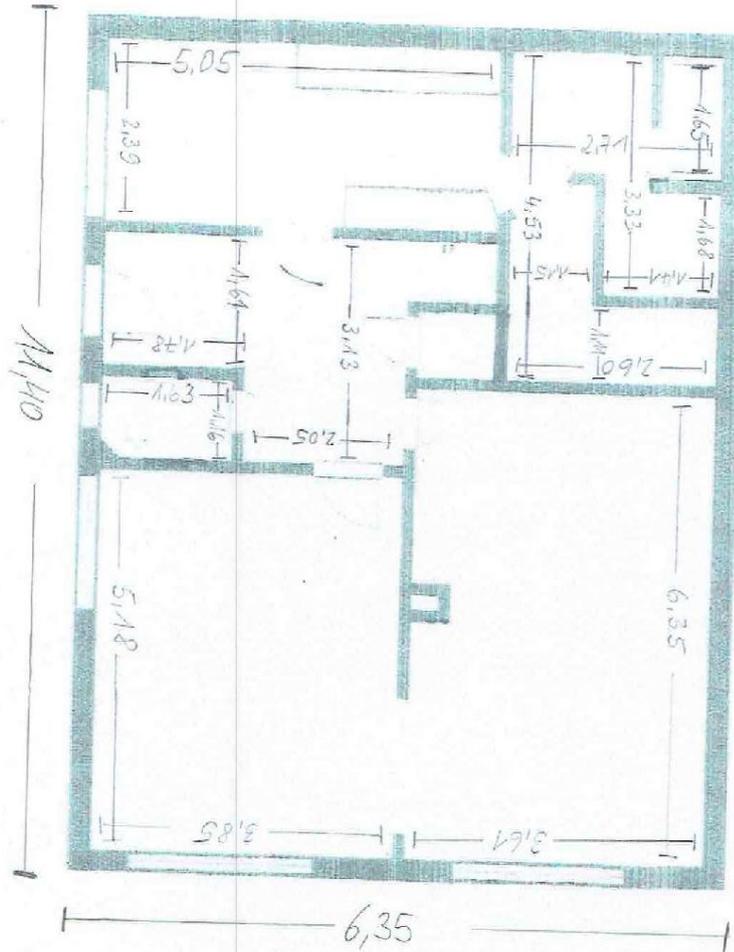
DGI Mündener Str. 81
34359 Reinhardshagen
Hauptgebäude



Exposé - Grundrisse

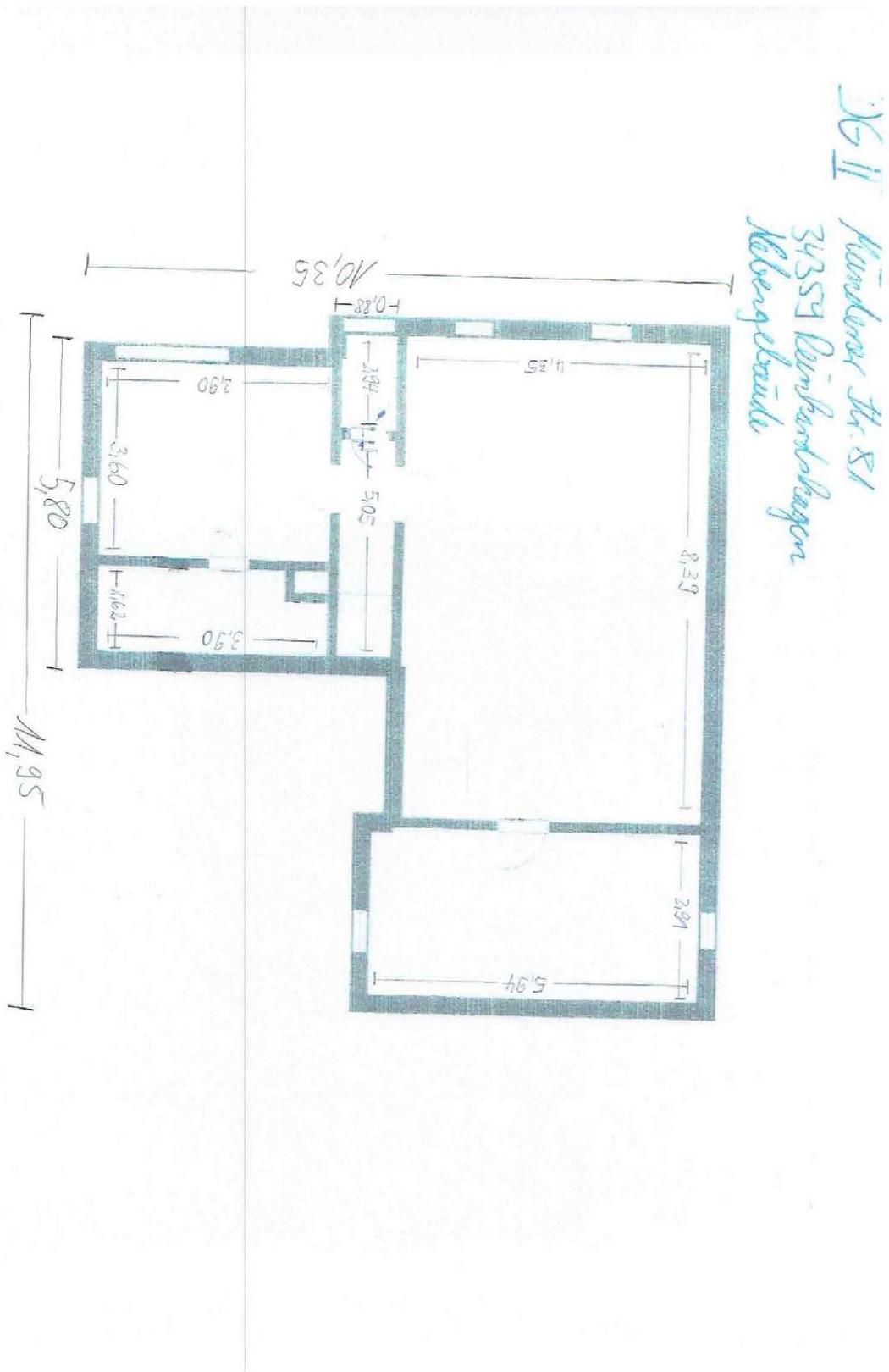
EGI

Münchener Str. 81
34359 Weirubachbagen
Kauptplatzstraße



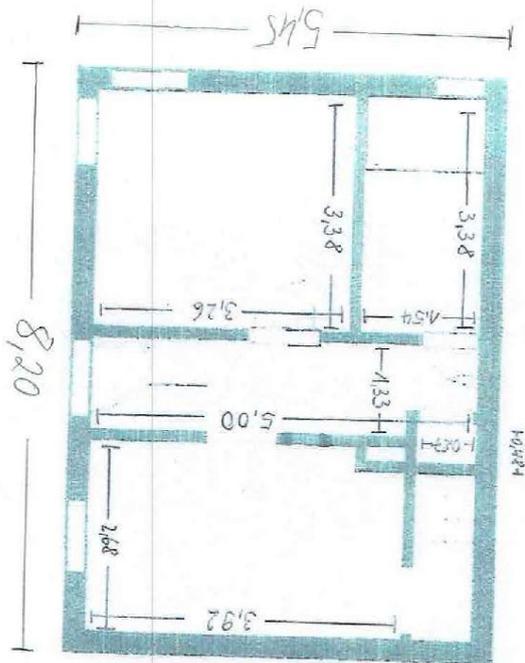
Deutsche Bank Immobilien GmbH
Thorsten Wolff
Vertriebsleiter IV
Bahnhofstraße 11a
34477 Twistetal
Mobil: 0150 96759454

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

EG II
Münchener Str. 81
34359 Steinbachshagen
Nebengebäude



Deutsche Bank Immobilien GmbH
Thorsten Wolff
Vertriebsleiter IV
Bahnhofstraße 11a
34477 Twistetal
Mobil: 0160 96759454

Exposé - Anhänge

1.

Wohnflächenberechnung
Mündener Str. 81
34355 Reinhardshagen

Hauptgebäude

EG

Wohnzimmer	6,35m x 3,61m - 0,56m x 0,50m	ca. 22,64m ²
Esszimmer	5,18m x 3,85m	ca. 19,94m ²
Küche	2,39m x 5,05m	ca. 12,07m ²
Vorratsraum	4,53m x 1,15m + 1,45m x 1,11m	ca. 8,24m ²
Flur	2,05m x 3,13m + 1,78m x 1,61m	ca. 9,29m ²
Badezimmer	2,71m x 1,65m + 1,68m x 1,41m	ca. 7,56m ²
Gäste-WC	1,16m x 1,63m	ca. 1,89m ²

Wfl. EG gesamt ca. **81,63m²**

1.OG

Schlafzimmer I	3,97m x 3,72m + 0,67m x 0,53m	ca. 15,13m ²
Schlafzimmer II	4,04m x 3,91m + 1,65m x 1,10m	ca. 17,62m ²
Schlafzimmer III	4,40m x 2,48m + 1,01m x 0,49m	ca. 11,10m ²
Büro	3,59m x 3,30m	ca. 11,85m ²
Treppenaufgang	0,88m x 3,73m - 1,01m x 0,34m	ca. 2,94m ²
Flur	1,91m x 1,68m + 0,95 x 0,65m	ca. 3,83m ²
Gäste-WC	1,55m x 1,07m	ca. 1,66m ²
Vorratskammer	Nutzfläche	

Wfl. 1.OG gesamt ca. **64,13m²**

DG

Büro	5,33m x 2,88m + 2 x 2,88m x 0,50m : 2	ca. 16,79m ²
Flur	2,64m x 0,99m + 1,55m x 0,65m	ca. 3,62m ²
Treppenaufgang	2,05m x 0,65m	ca. 1,31m ²
Speicher	nicht ausgebaut	

Wfl. DG gesamt ca. **21,72m²**

Wohnfläche gesamt: ca. **167,48m²**

Wohnflächenberechnung
Mündener Str. 81
34359 Reinhardshagen

Wohngebäude

EG

Esszimmer	3,38m x 3,26m	ca. 11,02m ²
Küche	3,92m x 2,68m - 0,52m x 0,36m	ca. 10,32m ²
Badezimmer	3,38m x 1,54m	ca. 5,21m ²
Flur	5,00m x 1,33m	ca. 6,65m ²
Abstellkammer	0,87m x 0,48m	ca. 0,42m ²
Wfl. EG gesamt		ca. 33,62m²

DG

Wohnzimmer	7,81m x 4,35m + 4,35m x 0,58m : 2	ca. 35,23m ²
Schlafzimmer	5,41m x 2,91m + 2,91m x 0,20m : 2 + 2,91m x 0,33m : 2	ca. 16,51m ²
Kinderzimmer	2,82m x 3,90m + 3,90m x 0,78m : 2	ca. 12,52m ²
Ankleidezimmer	3,90m x 0,88m + 3,90m x 0,71m : 2 - 0,52m x 0,40m	ca. 4,61m ²
Flur	5,05m x 0,87m	ca. 4,39m ²
Abstellkammer	1,94m x 0,88m + 1,00m x 0,88m : 2	ca. 2,15m ²
Wfl. DG gesamt		ca. 75,41m²

Wohnfläche gesamt

ca. 109,03m²

Postbank Immobilien GmbH
Thorsten Wolff
Vertriebsleiter
Immobilienverwertung
Bahnhofstraße 11A
34477 Twistetal-Berndorf
Tel.: 0160-96759454

