Ahnatal

Attraktive Kapitalanlage: Gepflegte Dachgeschosswohnung mit solider Renditeperspektive

Número da propriedade: 25099002

PREÇO DE COMPRA: 174.000 EUR • **ÁREA:** ca. 101 m² • **QUARTOS:** 4

Número da propriedade: 25099002 - 34292 Ahnatal

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25099002 - 34292 Ahnatal

Numa vista geral

Número da propriedade	25099002
Área	ca. 101 m²
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1977

Preço de compra	174.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2003
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 25099002 - 34292 Ahnatal

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	28.11.2033
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	146.10 kWh/m²a
Classificação energética	E
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1977

Número da propriedade: 25099002 - 34292 Ahnatal

O imóvel

Número da propriedade: 25099002 - 34292 Ahnatal

O imóvel

Número da propriedade: 25099002 - 34292 Ahnatal

O imóvel

Número da propriedade: 25099002 - 34292 Ahnatal

O imóvel

Número da propriedade: 25099002 - 34292 Ahnatal

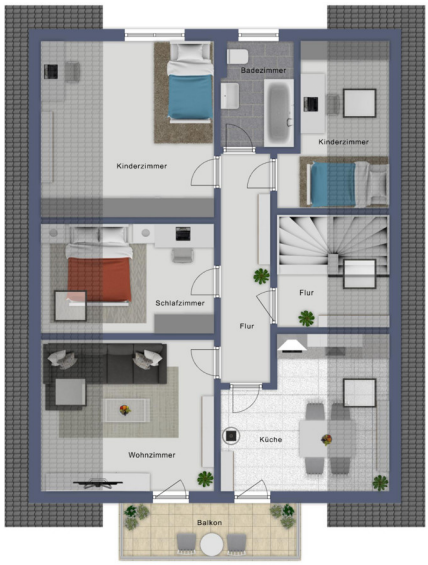
O imóvel

Número da propriedade: 25099002 - 34292 Ahnatal

O imóvel

Número da propriedade: 25099002 - 34292 Ahnatal

O imóvel



Número da propriedade: 25099002 - 34292 Ahnatal

Uma primeira impressão

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung befindet sich in einem 1977 erbauten, ruhigen Zweifamilienhaus und stellt eine interessante Kapitalanlage mit stabilem Werterhalt dar. Auf ca. 101 m² Wohnfläche verteilt sich eine durchdachte Raumaufteilung mit vier Zimmern, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer, die eine hohe Vermietbarkeit an Familien oder Wohngemeinschaften ermöglichen. Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 2003. Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und ermöglicht mit geringem Investitionsaufwand sofortige Vermietung oder spätere wertsteigernde Maßnahmen. Besonders hervorzuheben ist das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, der zusätzliche Lebensqualität bietet und das Wohnangebot aufwertet. Moderne Laminatböden in den Wohnräumen sowie pflegeleichte Fliesen in Küche, Bad und Flur bieten nicht nur eine zeitgemäße Optik, sondern sind auch aus Vermietungssicht funktional und langlebig. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, die sowohl Komfort als auch Alltagstauglichkeit garantiert. Die Küche ist geräumig und lässt sich mit wenig Aufwand an moderne Mieterbedürfnisse anpassen. Die Wohnung wird über eine zentrale Heizungsanlage beheizt, wodurch Betriebskosten gut kalkulierbar bleiben. Die Raumaufteilung spricht eine breite Zielgruppe an – von Paaren über kleine Familien bis hin zu berufstätigen Mietern mit Homeoffice-Bedarf. Die zentrale aber dennoch ruhige Lage der Immobilie bietet kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und dem öffentlichen Nahverkehr – ein wichtiger Standortvorteil für potenzielle Mieter. Gleichzeitig profitieren Bewohner vom Freizeitwert der grünen Umgebung. Gerne laden wir Sie zu einer unverbindlichen Besichtigung ein, um sich vor Ort ein Bild dieser einladenden Wohnung zu machen. Nutzen Sie die Gelegenheit, diesen einladenden Wohnraum näher kennenzulernen und Ihre Fragen persönlich mit uns zu besprechen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Número da propriedade: 25099002 - 34292 Ahnatal

Tudo sobre a localização

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnlage innerhalb der Gemeinde Ahnatal im Landkreis Kassel. Der Ort überzeugt durch seine naturnahe Umgebung am Rand des Naturparks Habichtswald und bietet gleichzeitig eine sehr gute Anbindung an die Stadt Kassel. Die gewachsene Wohnstruktur, das gepflegte Umfeld und die Nähe zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten machen die Lage besonders attraktiv. Der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgebaut: Mit der RegioTram besteht eine direkte Verbindung nach Kassel, die Fahrzeit beträgt nur etwa 15 Minuten – ein großer Vorteil für Berufspendler. Auch mit dem Auto ist Kassel schnell und bequem über die nahegelegene Bundesstraße erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ärztliche Versorgung sowie Kindergärten und eine Grundschule befinden sich in unmittelbarer Nähe. Weiterführende Schulen sind in den angrenzenden Gemeinden oder direkt in Kassel gut erreichbar. Die Nahversorgung ist somit für alle Altersgruppen bestens abgedeckt. Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Ob Spaziergänge, Wanderungen oder Fahrradtouren – die reizvolle Landschaft rund um Ahnatal, mit Zielen wie dem Hohen Dörnberg oder dem Hohlestein, schafft einen hohen Freizeitwert direkt vor der Haustür. Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit urbaner Angebote – ideale Voraussetzungen sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger mit langfristigem Blick.

Número da propriedade: 25099002 - 34292 Ahnatal

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 146.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Número da propriedade: 25099002 - 34292 Ahnatal

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Max Mattis

Wilhelmshöher Allee 322 Kassel
E-Mail: kassel@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com