



ZU VERKAUFEN

EXPOSÉ

# Renditestarkes Investment: 3-Familienhaus mit Gewerbeeinheit im attraktiven Ahanatal

34292 Ahnatal

[www.huehner-immobilien.de](http://www.huehner-immobilien.de)

Telefon +49 157 58553440

Email [info@huehner-immobilien.de](mailto:info@huehner-immobilien.de)



# FOTOANSICHTEN



Huehner  
Immobilien



Huehner  
Immobilien

# FOTOANSICHTEN



# FOTOANSICHTEN

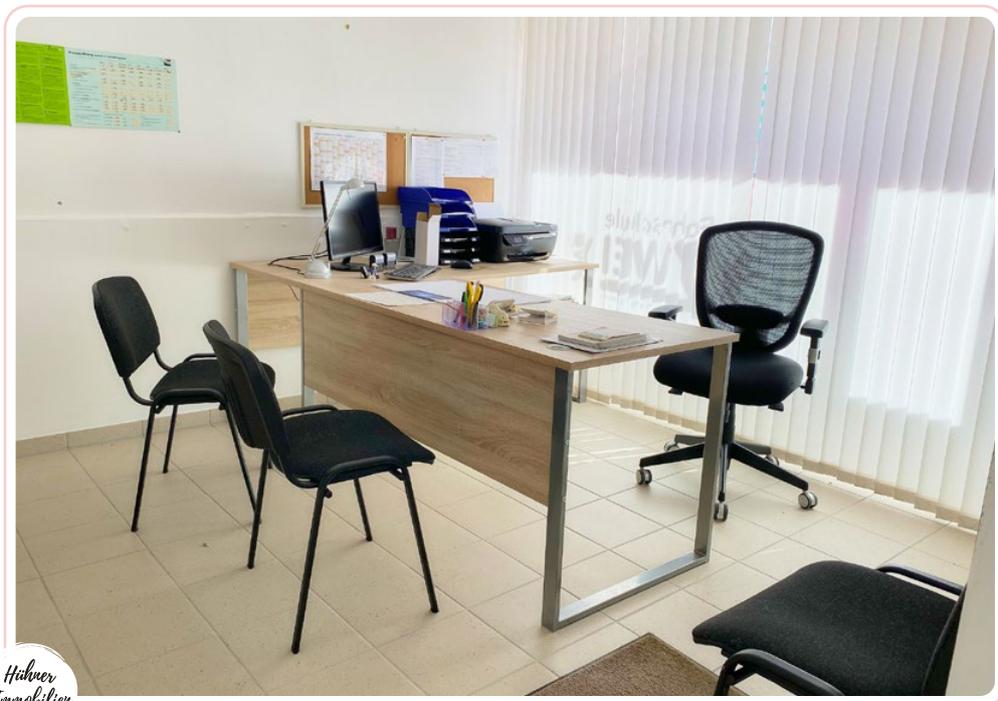
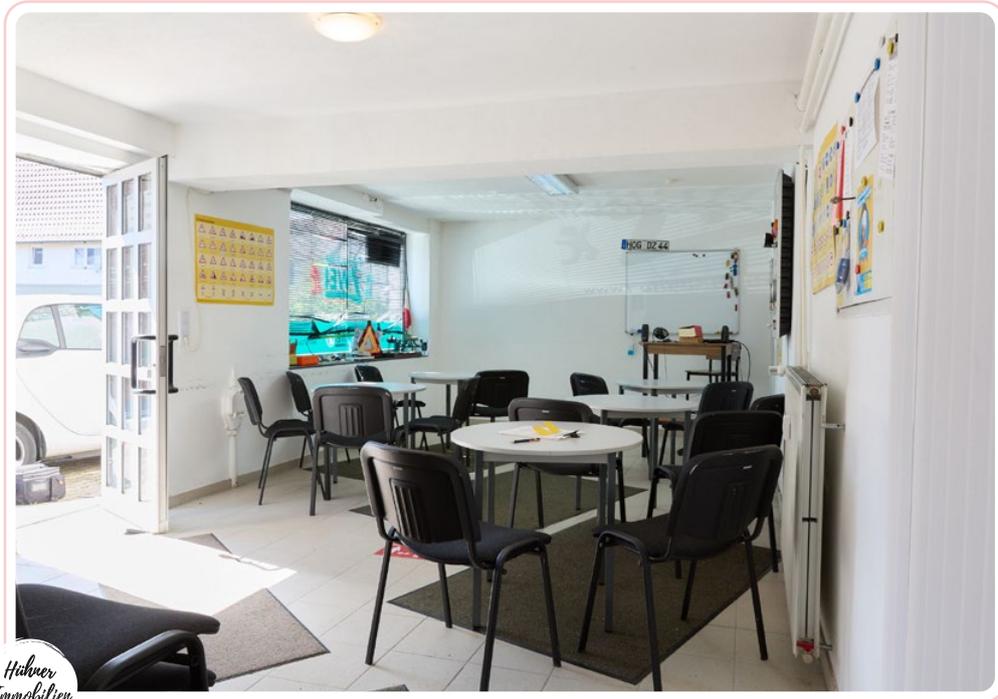


Huehner  
Immobilien



Huehner  
Immobilien

# FOTOANSICHTEN



# FOTOANSICHTEN



# FOTOANSICHTEN



# FOTOANSICHTEN



Huehner  
Immobilien



Huehner  
Immobilien

# FOTOANSICHTEN



Huehner  
Immobilien

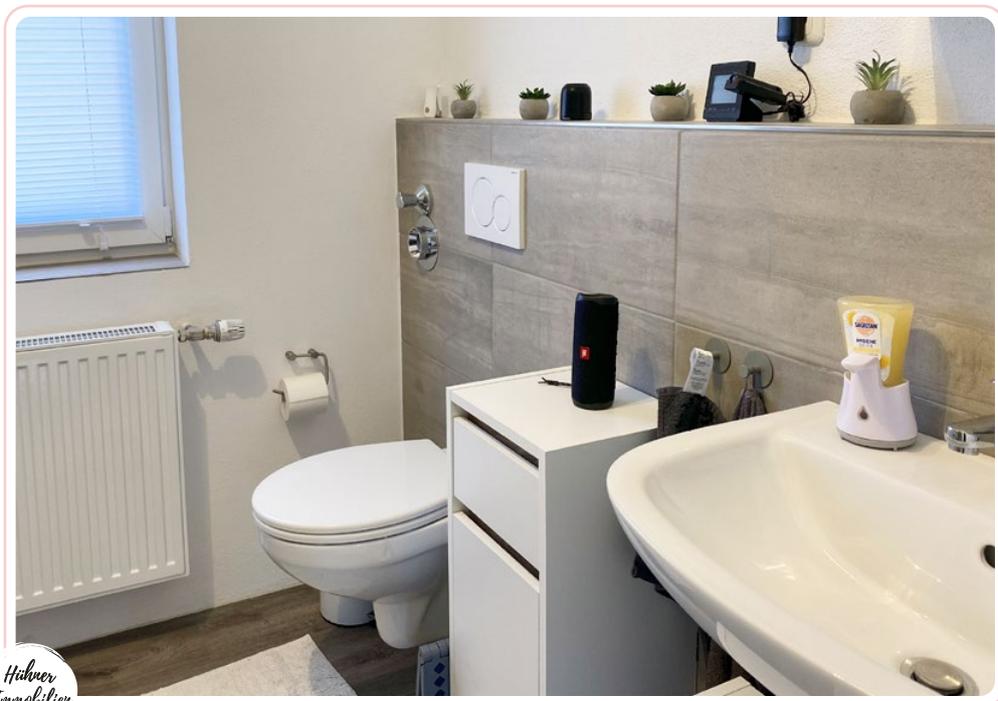


Huehner  
Immobilien

# FOTOANSICHTEN



Huehner  
Immobilien



Huehner  
Immobilien



## Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Mehrfamilienhaus befindet sich in zentraler Lage mitten im Ortskern von Ahnatal, welches aktuell zu den attraktivsten Orten rund um Kassel gehört.

Das Haus besteht aus 3 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit die sich im Erdgeschoss befindet. Das Grundstück umfasst insgesamt 1000 m<sup>2</sup> auf dem auch der zugehörige Garten liegt. Dieser ist bereits auf einem geteiltem Flurstück als Bauland ausgewiesen, was zusätzliche Investitionssicherheit für die Zukunft verspricht.

Das 1903 massiv gebaute Haus mit seinen rund 320 m<sup>2</sup> Wohnfläche, wurde 1953 komplett ausgebaut und durch einen Anbau erweitert. In seiner Historie wurde es immer wieder modernisiert und teilsaniert und ist daher in einem sehr guten Zustand, der eine hohe Rendite verspricht:

Allgemeine Maßnahmen:

- 2016: Neue Gasheizung eingebaut
- 2020: Grundstücksmauer wurde aufwendig durch eine Fachfirma erneuert
- 2025 Neue Gaube Wohnung DG, Dach komplett neu eingedeckt und gedämmt

Gewerbeeinheit Kellergeschoss:

- 2011: Komplettsanierung der Gewerbeeinheit

Wohnung 1 - EG:

- 2001: Erneuerung der Elektrik und des Badezimmers
- 2015: Neue Fenster, neue Haustür und neuer Fußboden

Wohnung 2 - OG:

- 2016: Komplette Sanierung
- Neue Laminatböden in allen Räumen, neue Holzdecken
- Bad vollständig erneuert
- Teilweise neue Fenster, neue Balkontür
- 2020: Neue Wohnungseingangstür

Wohnung 3 - DG:

- 2016: Komplette Sanierung
- 2020: Alle Innentüren und Wohnungseingangstür erneuert

Balkon:

- 2021: Balkongeländer erneuert, teilweise Erneuerung des Fußbodens im Außenbereich

Momentan ist das Objekt komplett vermietet. Die Gewerbeeinheit ist an eine ortsansässige Fahrschule vermietet, die lediglich an 2 Tagen der Woche Publikumsverkehr mit sich bringt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Sind Sie auf der Suche nach einem lohnenswertem Investitionsobjekt in einer attraktiven Ortslage rund um Kassel? Rufen Sie mich gerne an und lassen sie uns ganz unverbindlich darüber reden. Einen Renditeplan haben wir bereits beispielhaft erstellt.



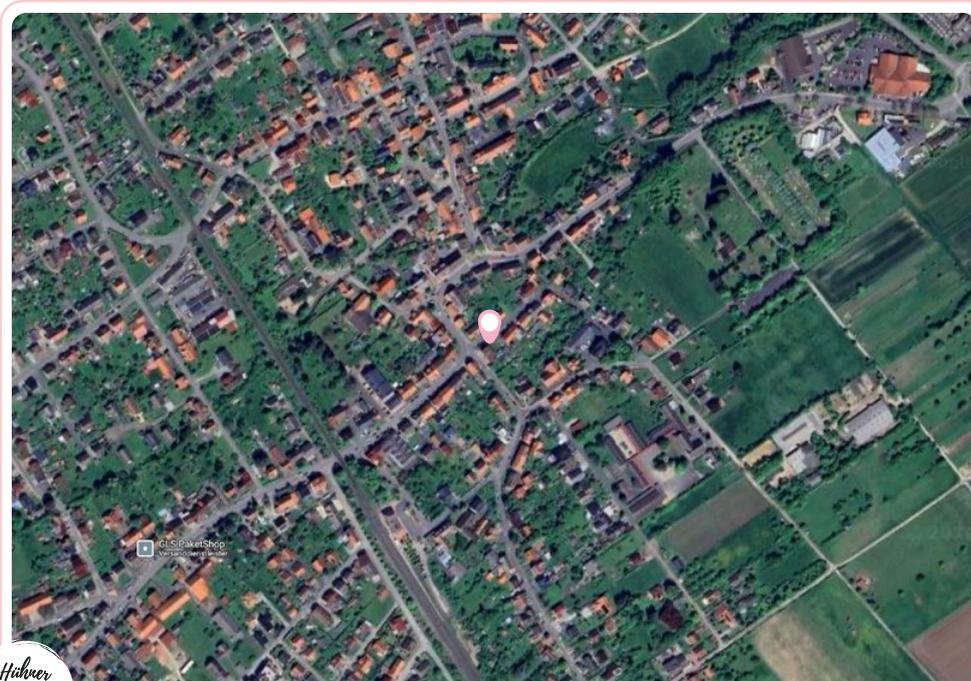
## Lage | Ortsteil

Das 1903 erbaute Mehrfamilienhaus liegt im Ahnataler Ortsteil Weimar in zentraler Lage. Wenige Fußminuten entfernt, liegt der Bahnhof Ahnatal, von dem man mit Bus und RegioTram schnell alle wichtigen Knotenpunkte des NVV Korbach und Kassel (19 min. bis HBF) erreichen kann.

Der ländlich geprägte Ortskern von Ahnatal bietet ein großes Angebot an allen wichtigen Geschäften und Dienstleistern.

Bäcker, Metzgerei, Supermarkt, Restaurants, Imbisse aber auch jegliche medizinische Versorgung, Pflege, Friseure, Tierarzt, etc. sind schnell erreichbar. Frisches saisonales Gemüse gibt es im Hofladen, frischen Honig aus den umliegenden Feldern direkt vom Imker.

Tier- & Sportliebhaber finden direkt hinter der Haustür kilometerweite Felder die zu langen Spaziergängen, Work-outs und Fahrradtouren einladen. Ein 200m entfernter Reiterhof, bietet eine professionelle Möglichkeit für die Unterbringung eines Pferdes. Aber auch Angeln und Baden am nahe gelegenen „Bühl“ sind beliebte Freizeitaktivitäten.



Huehner  
Immobilien

Lageplan  Objekt



Adresse	
Objektart	Mehrfamilienhaus
Straße/Hausnummer	Hoststr. 1-3
PLZ/Ort	34292 Ahnatal
Stadtteil	Weimar

Kaufpreis & Verfügbarkeit	
Kaufpreis	585.000 €
Provision	5,95% vom Kaufpreis
Aktuelle Nutzung	vermietet
Nutzung bei Übergabe	in vermietetem Zustand

Bauweise	
Baujahr	1903
Bauweise	Massivbau
Dachform	Satteldach
Deckenhöhe (durchschnittlich)	2,50 m
Anzahl Etagen (inkl. Keller)	4
Anzahl Wohneinheiten	3 und 1 Gewerbe
Keller	Vollkeller
Elektroinstallation	3-adrig
FI-Schalter	vorhanden



## Flächen & Zimmer

Grundstück	1000 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt	321,23 m <sup>2</sup>
Nutzfläche gesamt	69,50 m <sup>2</sup>
Gewerbeeinheit Keller	41,22 m <sup>2</sup> 2 Räume, WC Eingang
Wohnung 1 EG	120,54 m <sup>2</sup> 5 ZKB Abstellraum 1 Kellerraum 1 Garage
Wohnung 2 OG	91,88 m <sup>2</sup> 4 ZKB Abstellraum Balkon 1 Kellerraum
Wohnung 3 DG	67,59 m <sup>2</sup> 3 ZKB Balkon 1 Kellerraum

## Sonstige Ausstattungsmerkmale

Kamin/Ofen	in EG
Rollläden/Jalousien	in DG
Balkon	für OG / DG
Garten	Gemeinschaftsgarten
Garage	für EG



## Mieteinnahmen komplettes Haus

Mieteinnahmen kalt / Jahr	34.056 €
Nebenkostenvorauszahlung / Jahr	9.600 €
Mieteinnahmen warm / Jahr	43.656 €

## Nebenkosten - Beispieldaten letzte Abrechnungsperiode komplettes Haus

Nebenkosten gesamt/Monat	609,90 €
Heizkosten/Monat	237,69 €
Wasserkosten/Monat	60,69 €
Grundsteuer Niederschlagswasser/Monat	86,67 €
Versicherung/Monat	169,78 €
Müll & Straßenreinigung	48,24 €
Sonstiges	6,83 €



## Heizung

<b>Baujahr Heizung</b>	2016
<b>Befuerung</b>	Gas
<b>Heizungsart</b>	Heizkörper

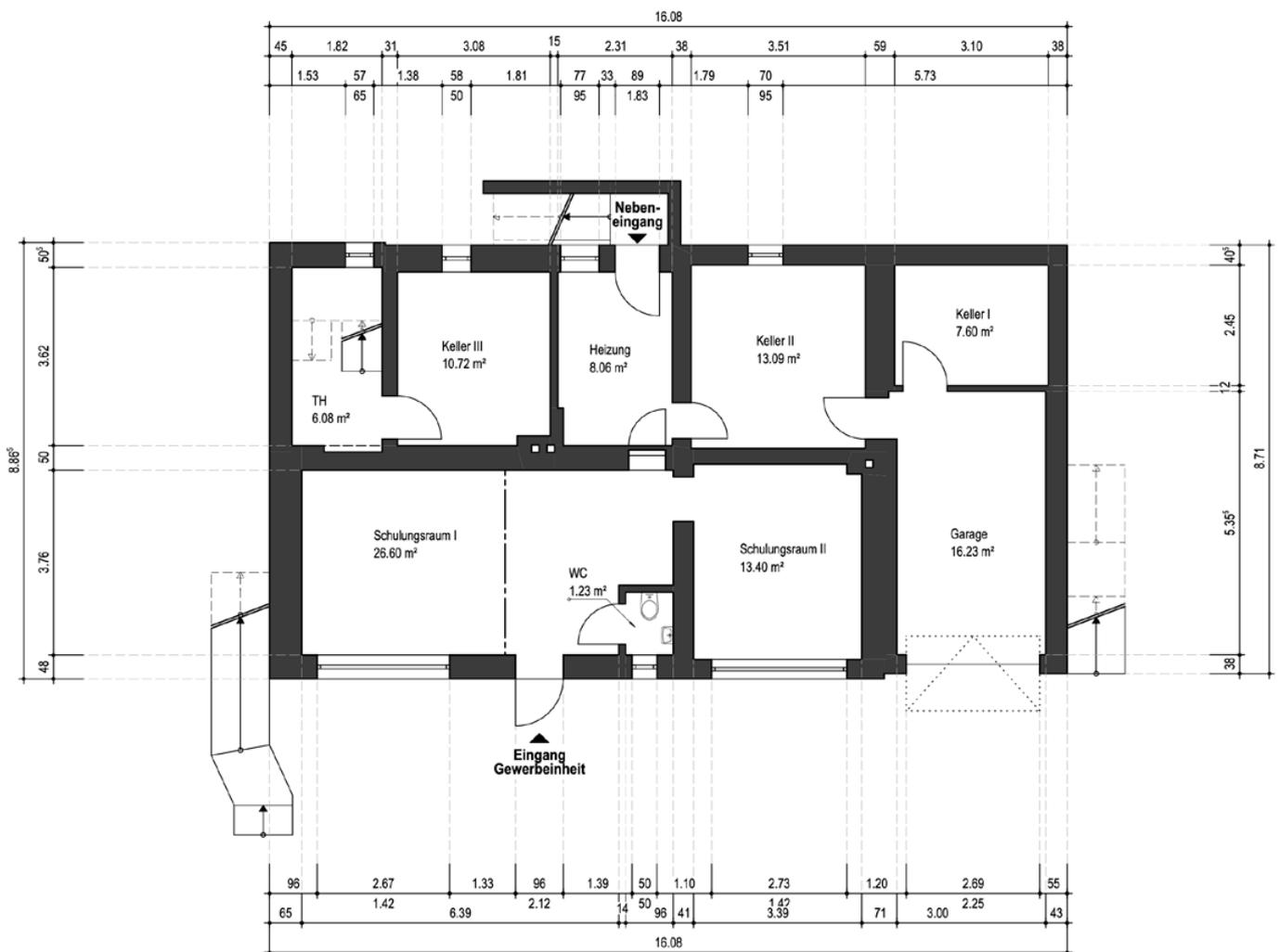
## Energieausweis

wird auf Grund der Umbauten des Dachs gerade neu erstellt



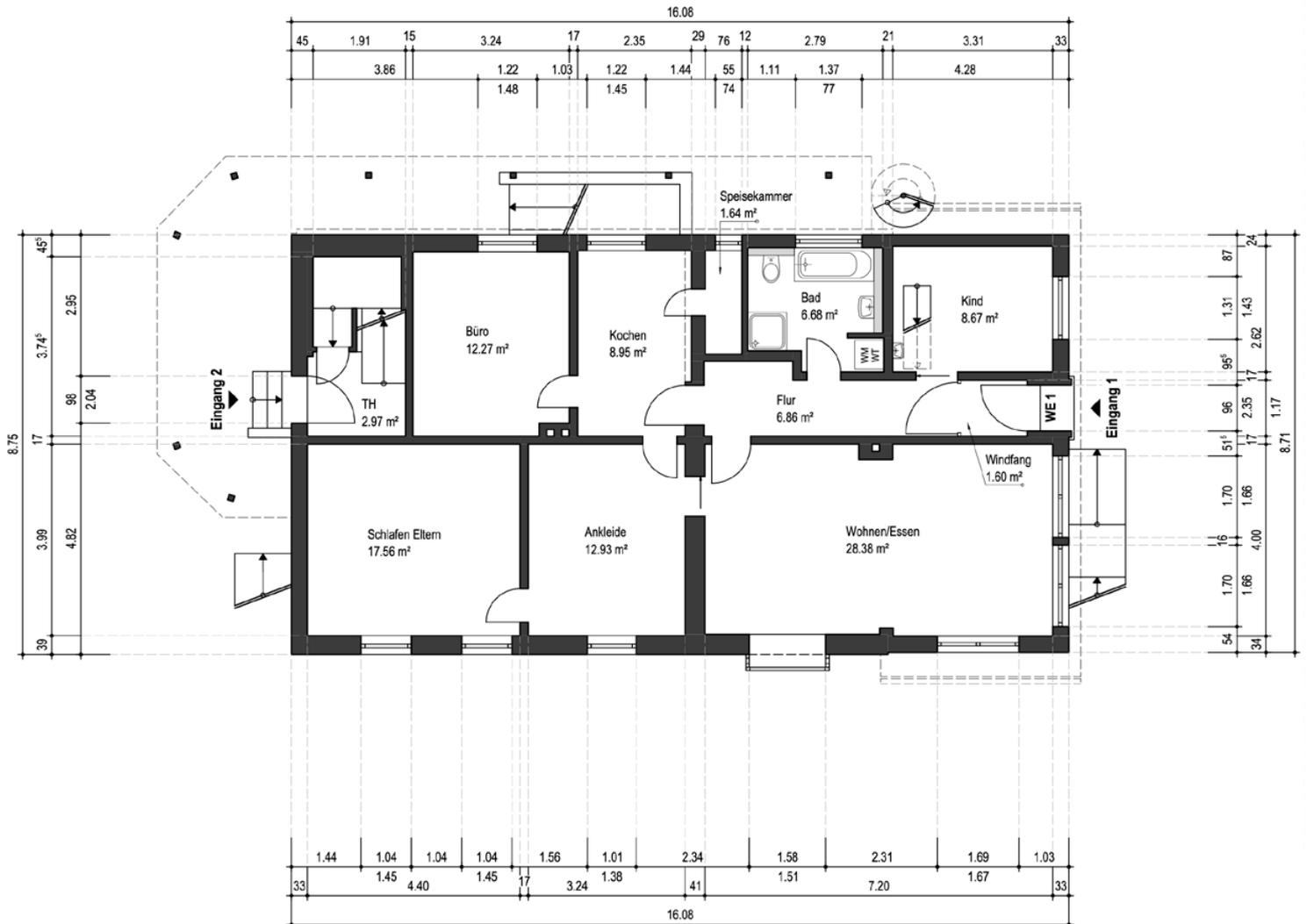
## Grundriss - Kellergeschoss mit Gewerbeeinheit

### Kellergeschoss





## Grundriss - Wohnung 1 Erdgeschoss



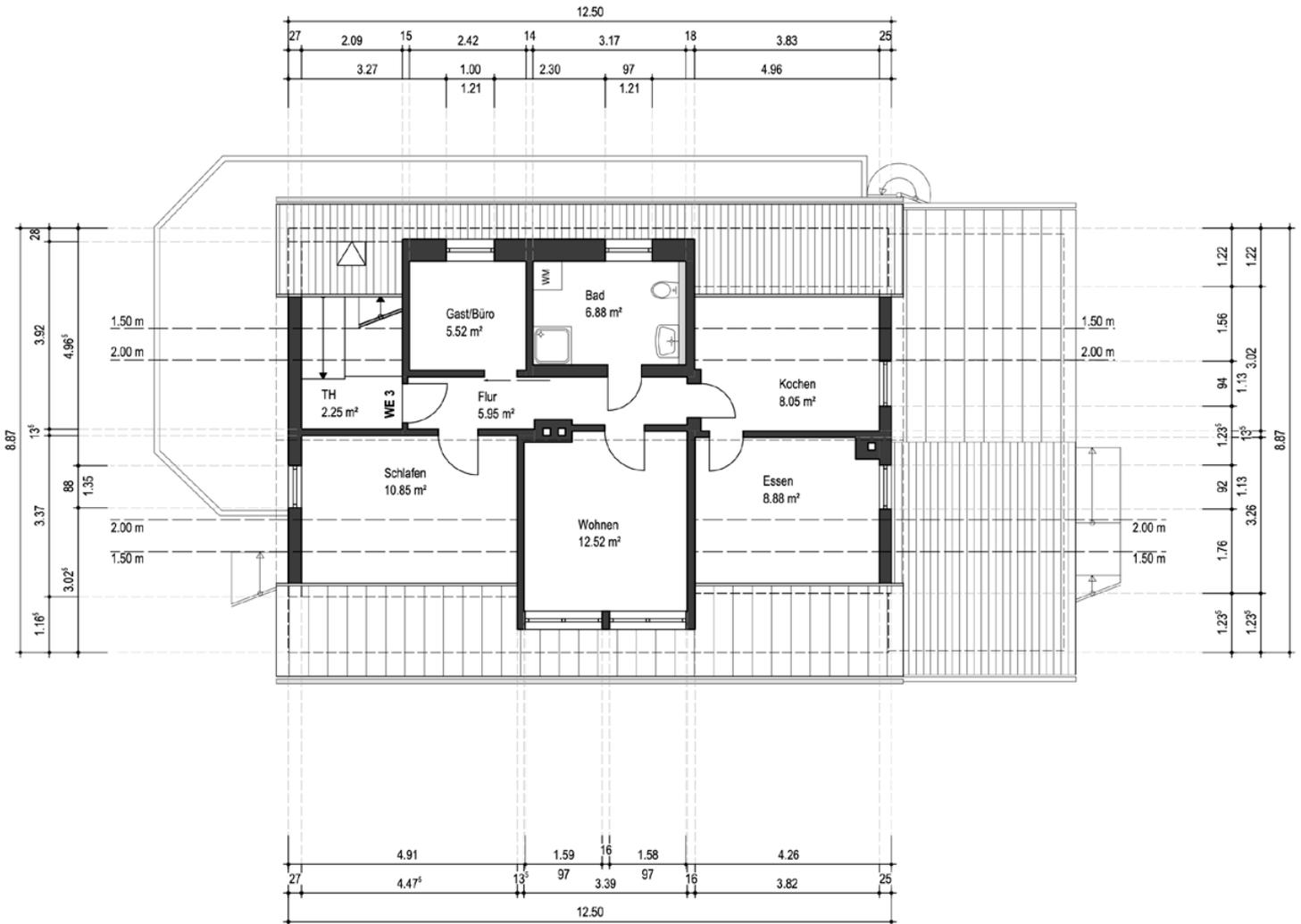


## Grundriss - Wohnung 2 Obergeschoss





## Grundriss - Wohnung 3 Dachgeschoss



### Hinweis:

Alle Angaben in diesem Exposé stammen vom Verkäufer und wurden uns von diesem zur Vermarktung des Objekts zur Verfügung gestellt. Wir übernehmen daher keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Insbesondere die Angaben zur Wohn-/Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine eigene Flächenberechnung kontrolliert worden. Die Angaben zum Baujahr sind nicht durch eine Einsicht in die Bauakte überprüft worden.

„Ich helfe Ihnen bei der Suche  
nach Ihrer Traumimmobilie!“



Sie haben Interesse an unserer Immobilie? Es sind noch Fragen offen, die Sie gerne besprechen wollen?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und gewinnen Sie vor Ort einen Eindruck ihrer neuen Traumimmobilie.

Rufen Sie mich gerne an oder schreiben Sie mir per Email.

Zögern Sie nicht und lassen Sie sich einen Blick in Ihre Traumimmobilie nicht entgehen.

Ich freue mich auf den Austausch mit Ihnen!

**Ich bin für Sie da.**

**Ihre Ansprechpartnerin bei Fragen rund um Ihre neue Traumimmobilie:**



*Beata Hühner*



**[www.huehner-immobilien.de](http://www.huehner-immobilien.de)**

**Telefon +49 157 58553440**

**Email [info@huehner-immobilien.de](mailto:info@huehner-immobilien.de)**