

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bad Hersfeld Eigenheim mit zwei ELW 6% Rendite



Objekt-Nr. OM-326492

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **499.000 €**

36251 Bad Hersfeld  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.049,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	3	Badezimmer	4
Zimmer	8,00	Garagen	2
Wohnfläche	240,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das freistehende Einfamilienhaus in Bad Hersfeld-Johannesberg bietet auf drei Etagen viel Platz und eine gute Ausstattung. Es umfasst neben der Hauptwohnung auch zwei vermietete Einliegerwohnungen und einen großzügigen Garten mit einer überdachten Terrasse. Zwei Garagen und mehrere Stellplätze sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten.

Hauptwohnung Beschreibung:

- Wohnfläche: ca. 140 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 50 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 2
- Schlafzimmer: 4
- Etagen: UG, EG, 1. OG

UG:

- Kellerraum
- Heizungs-/Wäscherraum
- Öltankraum (9000l Stahltank)
- Werkraum
- Großer Flur

EG:

- Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- 1 Schlafzimmer
- Büro
- WC/Bad
- Abstellraum
- Diele
- Balkon

1. OG (Dachgeschoss):

- 2 Schlafzimmer
- WC/Bad
- Abstellkammer

Sanierungen:

2009: Dach und Fassade gedämmt, Heizung, Fenster und Haustüren erneuert

2014/2015: Bäder saniert, Zimmertüren erneuert, umfangreiche Renovierungen

2016: Neue Einbauküche, Balkon saniert

2017: Terrasse, Gehweg und Treppen erneuert

2022: Terrassenüberdachung

2023: BKW 800 Watt

Einliegerwohnungen:

1. Einliegerwohnung (vermietet):

- 2 Zimmer, Küche, Bad

- ca. 50 m<sup>2</sup>

- Sanierung 2018: Neue Elektrik, Badezimmer, Böden, Zimmertüren und Einbauküche

2. Einliegerwohnung (vermietet):

- 1 Zimmer, Küche, Bad

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

- Sanierung 2022: Neues Badezimmer, Böden, Zimmertüren, Einbauküche und Schrägdach

Beide Einliegerwohnungen teilen sich eine Terrasse und ein Gartenhaus als Abstellmöglichkeit. Jede Wohnung hat ihren eigenen Eingang. Aktuelle Kaltmiete beider Wohnungen: 10.440 € jährlich.

Eigenheim für ca. 325.000 € (+170.000 € ELW)

Die ELW bringen 6 % Rendite bei einem Preis von 170.000 €.

Durch eine Mieterhöhung sind 8 % Rendite auch möglich.

Beispielrechnung:

Finanzierungsbetrag 470.000,00 €

Zinssatz 3 %

Tilgung 2 %

Monatliche Rate 1.942,00 €

Für knapp 1.070,00 € monatlich zum Eigenheim (+870,00 € Kaltmiete)

Weitere Informationen:

- Verfügbarkeit: Nach Absprache

- Das Haus wird provisionsfrei und ohne Makler verkauft.

- Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu.

- Aufgrund der aktuellen Nutzung des Hauses werden nur wenige Innenfotos veröffentlicht.

- Es besteht die Möglichkeit, die Einliegerwohnungen zurückzubauen und dadurch mehr Wohnraum für die Hauptwohnung zu schaffen.

Für eine Besichtigung schreiben Sie uns bitte eine Nachricht. Danke

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Kamin

## Lage

Das freistehende Einfamilienhaus in Bad Hersfeld-Johannesberg bietet eine ideale Lage in einer ruhigen, waldnahen Umgebung. Es wurde 1972 massiv gebaut und liegt in einem Wendehammer, was zusätzliche Privatsphäre und Ruhe garantiert. Die Anbindung an

öffentliche Verkehrsmittel ist hervorragend, da diese direkt in der Nähe des Hauses zu finden sind. Ebenso bestehen schnelle Zugänge zu den Autobahnen A4, A5, A7 und A66, die eine gute Erreichbarkeit in alle Richtungen ermöglichen.

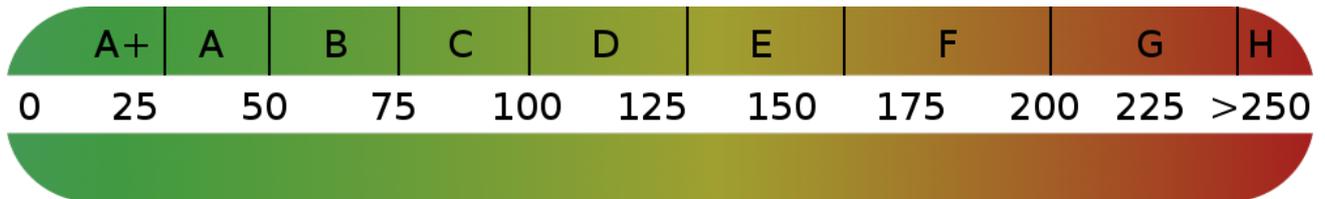
Für den täglichen Bedarf sind verschiedene Einrichtungen wie Kindergarten, Supermarkt, Bäcker, Restaurant und Bolzplatz fußläufig erreichbar. Auch Tennishallen bieten Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Insgesamt kombiniert das Haus eine ruhige Wohnlage mit einer guten Erreichbarkeit der wichtigen Infrastrukturen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Küche Haupthaus

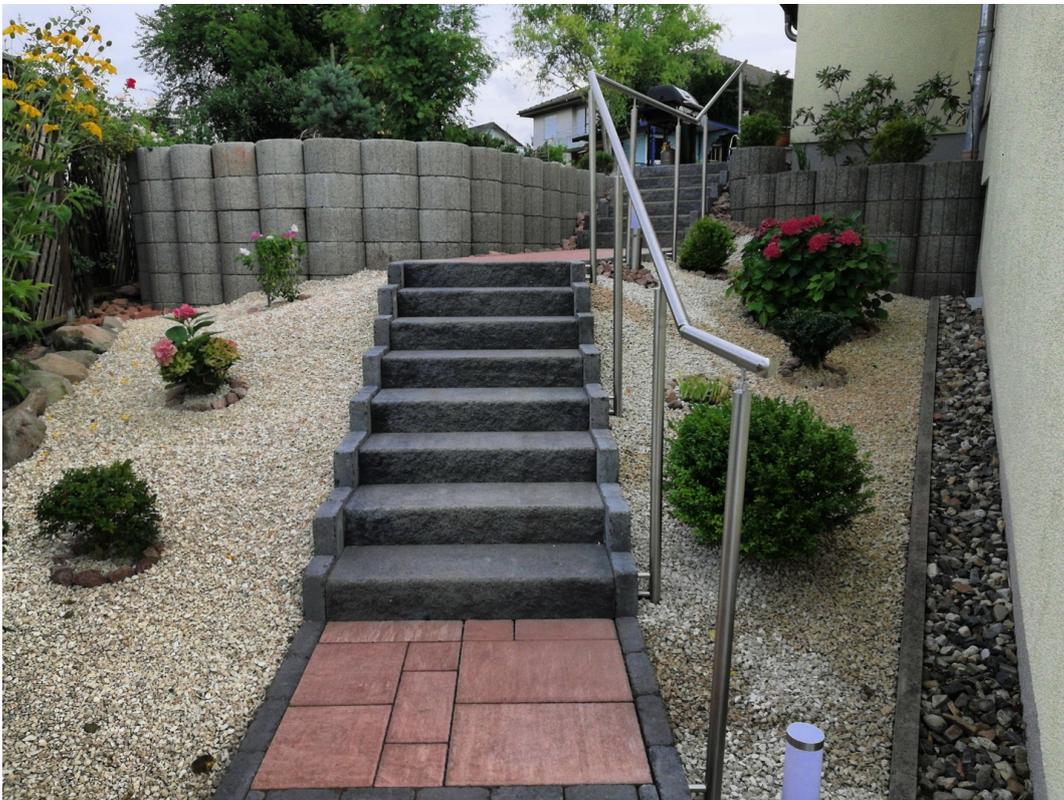
# Exposé - Galerie



Flur Haupthaus



Bad Haupthaus



Treppe zum Haupthaus

# Exposé - Galerie



Ausblick



Haus von der Straße aus

# Exposé - Galerie



Eingang 1-Zimmer ELW



Bad 1-Zimmer ELW

# Exposé - Galerie



Eingang 2-Zimmer ELW



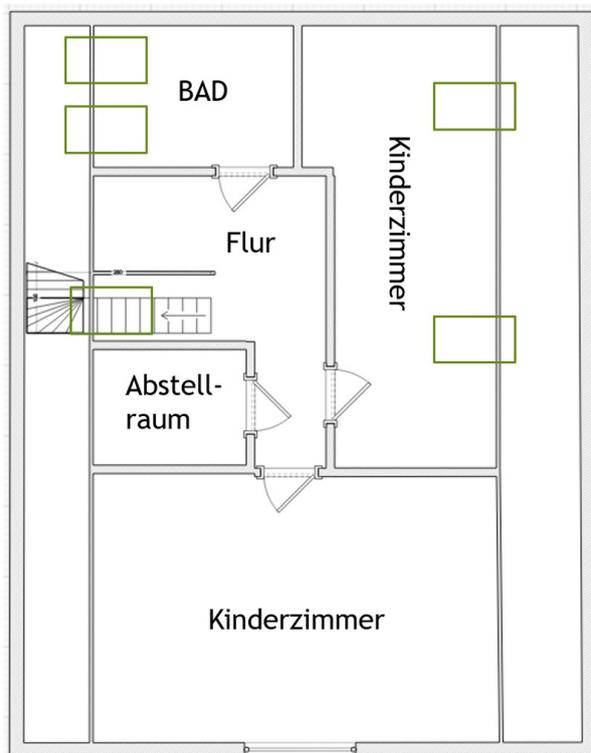
Küche 2-Zimmer ELW



Bad 2-Zimmer ELW

# Exposé - Grundrisse

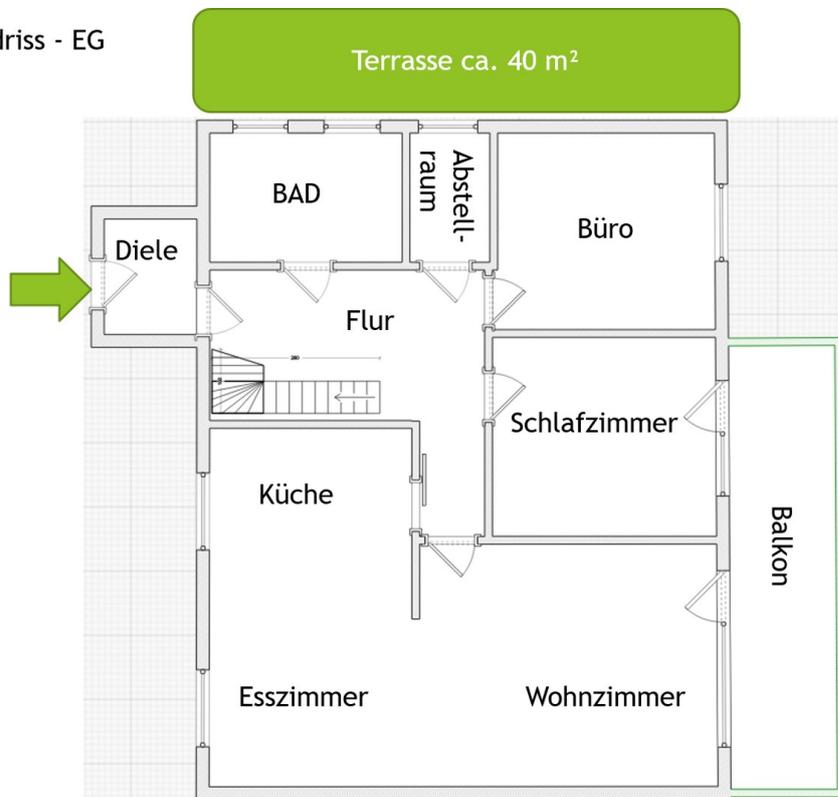
Grundriss - 1.OG



Im 1.OG ist das Dachgeschoss Grundriss ohne Maßstab

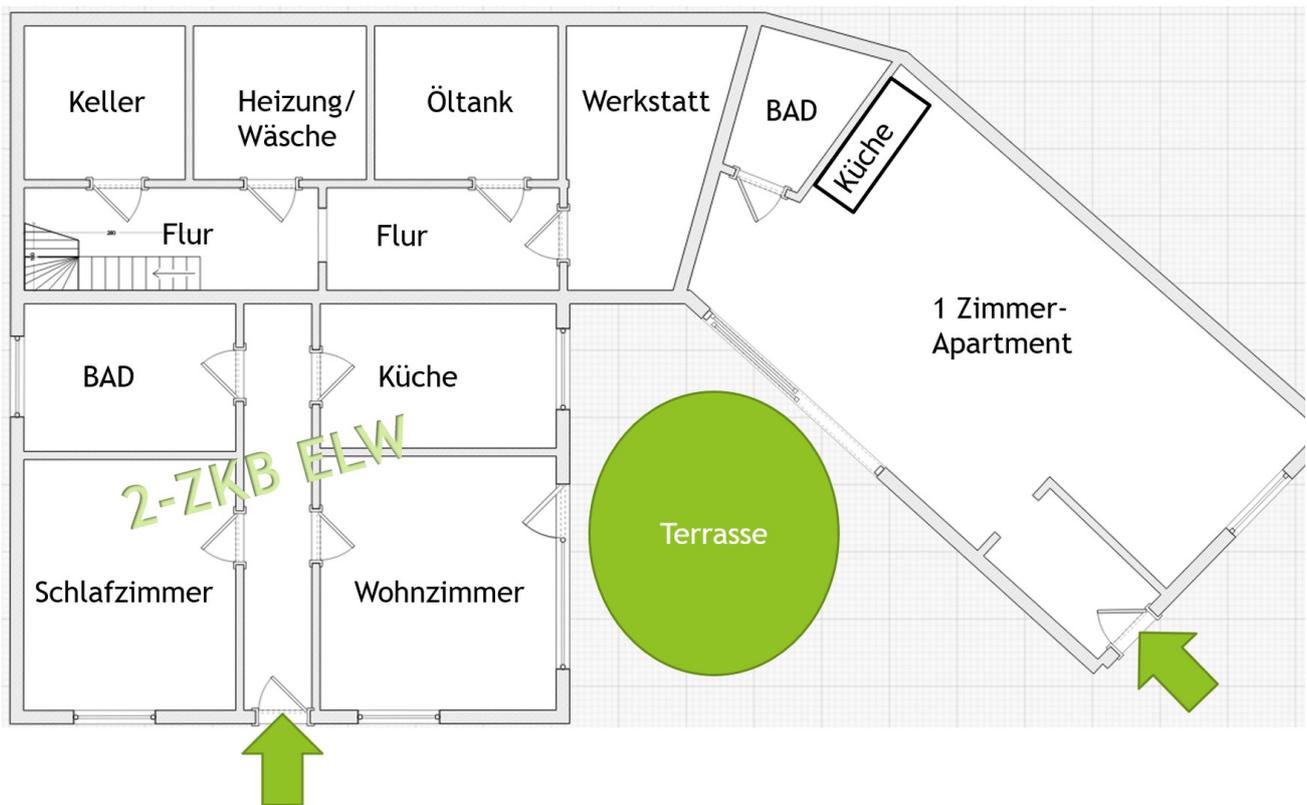
Grundriss Obergeschoss

Grundriss - EG



Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Untergeschoss