

Borken / Großenenglis

# Kapitalanlage mit 5,8?% Bruttorendite – Vollvermietetes Mehrfamilienhaus mit Potenzial

Número da propriedade: 25099007



PREÇO DE COMPRA: 399.000 EUR • ÁREA: ca. 380 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 12 • ÁREA DO TERRENO: 800 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25099007 - 34582 Borken / Großenenglis

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

Número da propriedade: 25099007 - 34582 Borken / Großenenglis

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25099007                                             |
| Área                   | ca. 380 m²                                           |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      |
| Quartos                | 12                                                   |
| Quartos                | 4                                                    |
| Casas de banho         | 4                                                    |
| Ano de construção      | 1972                                                 |
| Tipo de estacionamento | 4 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 4 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 399.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Moradia multifamiliar                                                     |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2020                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 740 m²                                                                |
| Móveis                      | Jardim / uso partilhado                                                   |

Número da propriedade: 25099007 - 34582 Borken / Großenenglis

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Óleo                | Procura final de energia                                 | 157.30 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 30.06.2035          | Classificação energética                                 | E                        |
| Aquecimento                       | Petróleo            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1972                     |



Número da propriedade: 25099007 - 34582 Borken / Großenenglis

## O imóvel





Número da propriedade: 25099007 - 34582 Borken / Großenenglis

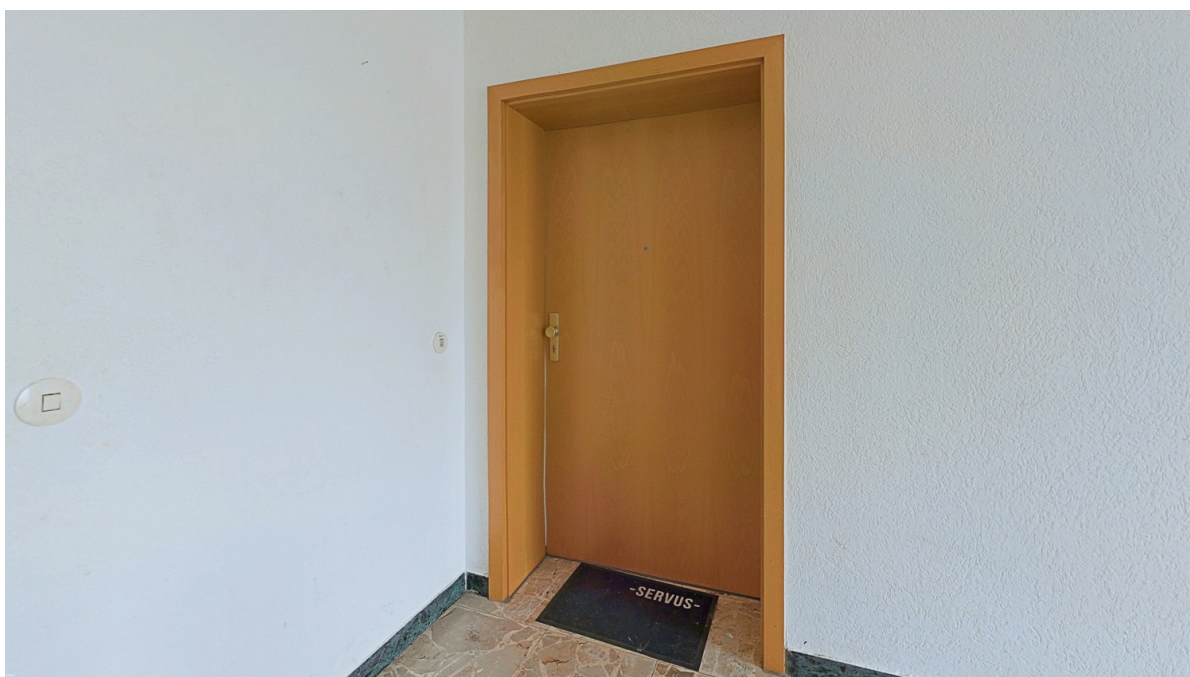
## O imóvel





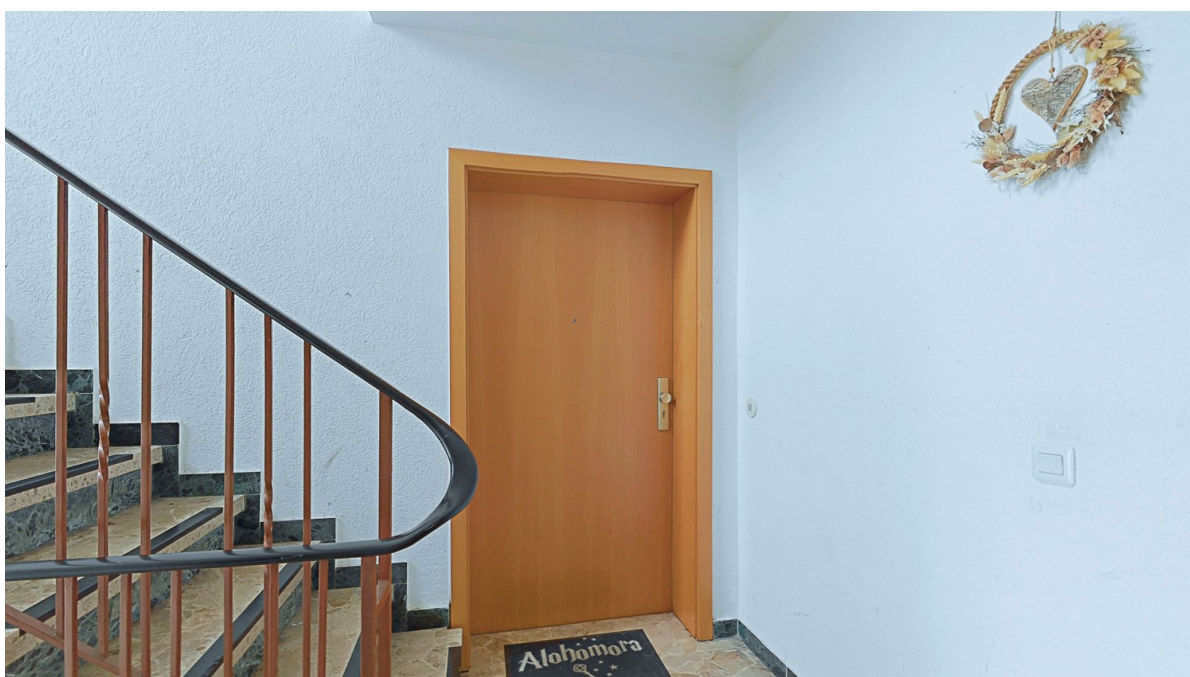
Número da propriedade: 25099007 - 34582 Borken / Großenenglis

## O imóvel



Número da propriedade: 25099007 - 34582 Borken / Großenenglis

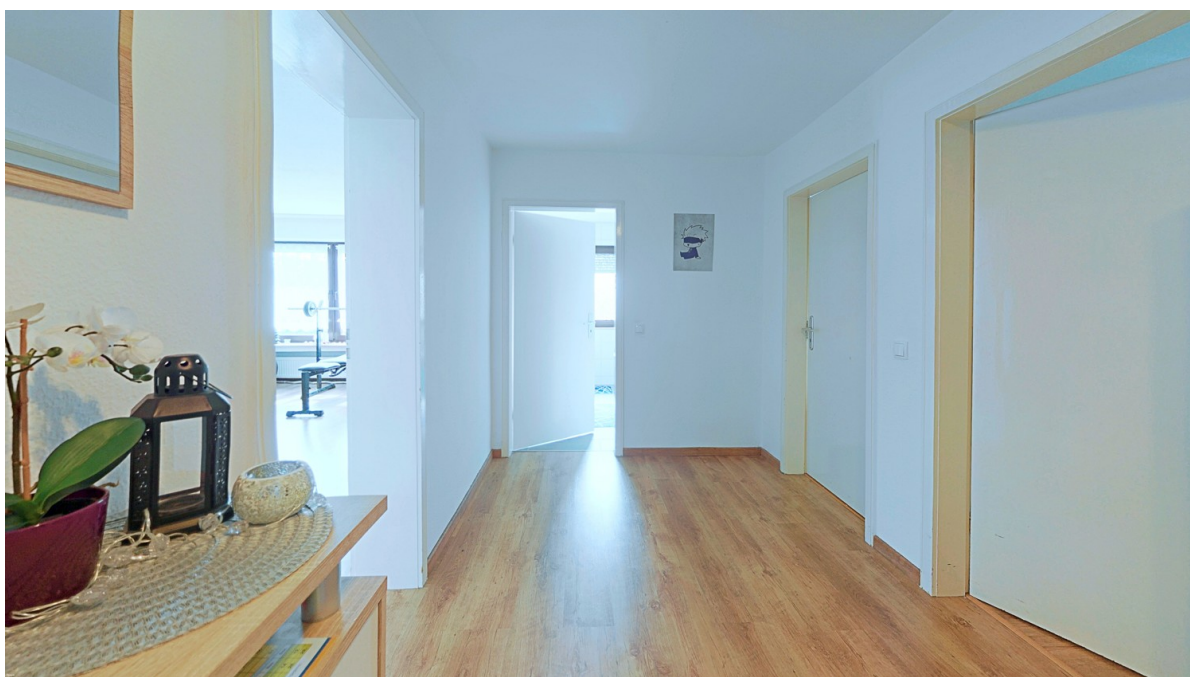
## O imóvel





Número da propriedade: 25099007 - 34582 Borken / Großenenglis

## O imóvel



Número da propriedade: 25099007 - 34582 Borken / Großenenglis

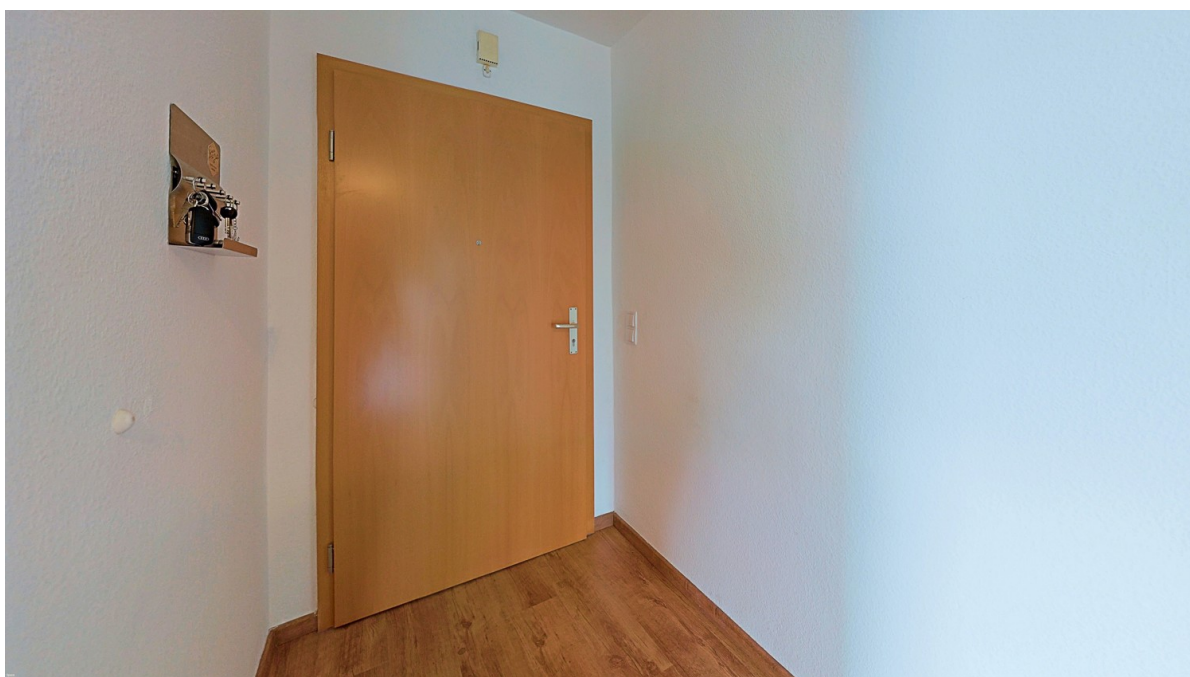
## O imóvel





Número da propriedade: 25099007 - 34582 Borken / Großenenglis

## O imóvel





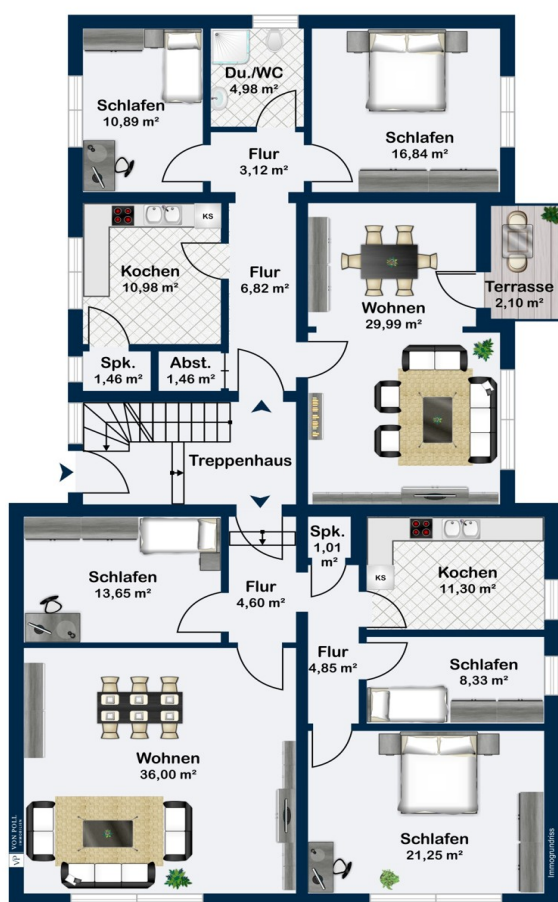
Número da propriedade: 25099007 - 34582 Borken / Großenenglis

## O imóvel

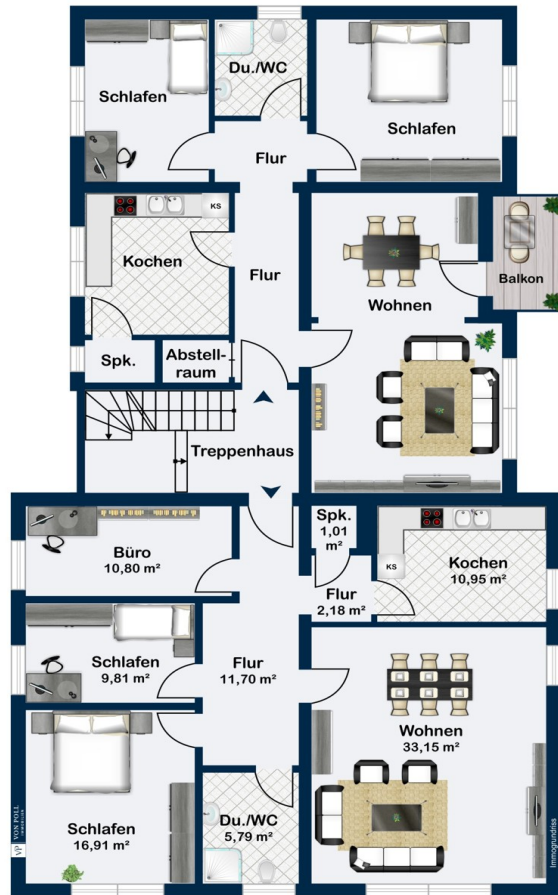


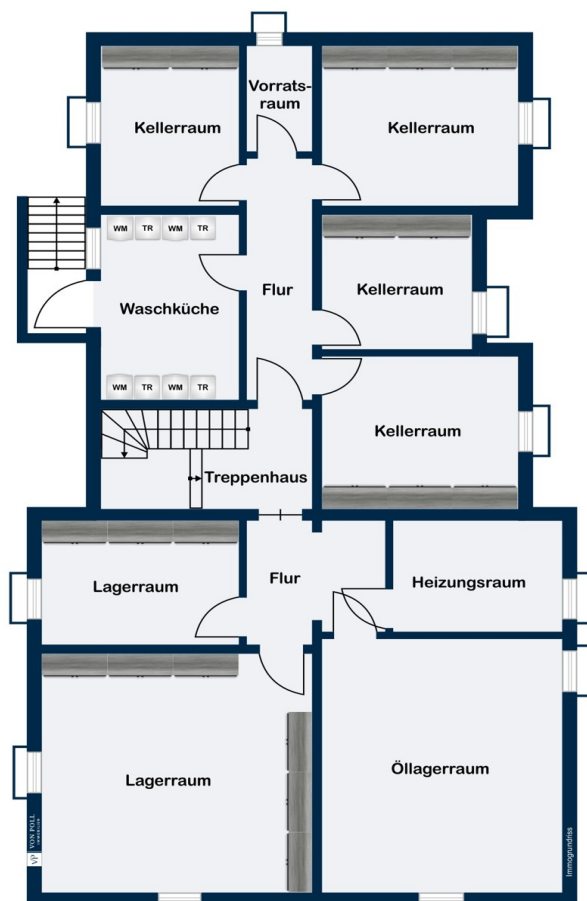
Número da propriedade: 25099007 - 34582 Borken / Großenenglis

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.



Número da propriedade: 25099007 - 34582 Borken / Großenenglis

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1972, welches im Jahr 1991 zuletzt umgebaut und im Rahmen dieser Maßnahme gedämmt wurde. Bäder, Böden etc. wurden bei Bedarf modernisiert.

Die Immobilie bietet insgesamt ca. 380?m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf vier abgeschlossene Wohneinheiten mit 12 Zimmern und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 800?m<sup>2</sup> Fläche. Zum Objekt gehören vier Garagen und vier Frestellplätze.

Zu jeder Wohnung gehört ein separater Keller, sowie ein Waschkeller für alle Mieter im Haus.

Die Immobilie ist vollständig vermietet und erwirtschaftet aktuell eine Bruttorendite von 5,8?%, basierend auf einem stabilen Mietverhältnis mit zuverlässigen Bestandsmietern. Aufgrund der moderaten Miethöhen besteht darüber hinaus erhebliches Mietsteigerungspotenzial, was zusätzlichen Spielraum für künftige Renditeoptimierungen eröffnet.

Attraktive Bruttorendite von 5,8?% – sofortige Einnahmen ohne Leerstand

Voll vermietet – stabile Mieterstruktur, laufende Erträge ab dem ersten Tag

Modernisiert – Bäder, zentrale Haustechnik auf aktuellem Stand

Heizung - Öl, Baujahr 2012

Mietsteigerungspotenzial vorhanden – ideal für renditeorientierte Anleger

Nachgefragte Lage – ruhige Wohnstraße mit guter Anbindung und Infrastruktur

Gepflegter Gesamtzustand – regelmäßige Instandhaltung, kein Sanierungsstau

Für potenzielle Käufer, die Wert auf Rendite, ein gutes Mieterumfeld legen, bietet dieses Mehrfamilienhaus eine hervorragende Gelegenheit. Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen zu können. Bitte kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Número da propriedade: 25099007 - 34582 Borken / Großenenglis

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet im Ortsteil Großenenglis der nordhessischen Stadt Borken (PLZ 34582). Die Lage zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre und ein gut erschlossenes Umfeld aus. Hier genießen Mieter und Eigentümer gleichermaßen eine Kombination aus ländlicher Ruhe und gleichzeitig guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Versorgungszentren.

Großenenglis ist der größte Stadtteil Borkens und bietet eine solide Nahversorgung mit Geschäften des täglichen Bedarfs, einer Bankfiliale, gastronomischen Angeboten sowie Kindergarten und Grundschule. Weiterführende Schulen, medizinische Versorgung und größere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im wenige Fahrminuten entfernten Borkener Stadtzentrum.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die Bundesstraße B3 sowie die Autobahn A49 ist die Region direkt mit Kassel und Marburg verbunden. Auch der Bahnhof Borken bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Kassel, Frankfurt und Bad Hersfeld – ideal für Pendler und Berufstätige.

Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, Naherholungsflächen und einem aktiven Vereinsleben, was die Wohnqualität zusätzlich erhöht. Für Naturliebhaber und Familien bietet die Lage zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, Rad- und Wanderwege sowie die Nähe zum Borkener Seenland.

Insgesamt handelt es sich um eine nachgefragte Wohnlage mit stabiler Mietnachfrage und einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Ruhe, Infrastruktur und überregionaler Anbindung – ein klarer Pluspunkt für Investoren, die auf nachhaltige Vermietbarkeit setzen.

Número da propriedade: 25099007 - 34582 Borken / Großenenglis

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 157.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist E.



Número da propriedade: 25099007 - 34582 Borken / Großenenglis

## Pessoa de contacto

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

Max Mattis

---

Wilhelmshöher Allee 322, 34131 Kassel

Tel.: +49 561 - 76 64 47 0

E-Mail: [kassel@von-poll.com](mailto:kassel@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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