

**Exposé**

**RENDIETESTARKES, gepflegtes, gut vermietetes Hotel**

**34359, Reinhardshagen - Veckerhagen**



Bei einer Vermietung der gesamten Wohnfläche von ca. 780 m<sup>2</sup> erzielen Sie bei den zur Zeit vertraglich gesicherten Mieteinnahmen eine zu erwartende Rendite von über 9 % vor Steuern bei bestmöglichem Ausschluss der allgemeinen Inflationsrisiken.

Dieses von mir exklusiv angebotene historisches Haus, das selbst eine Geschichte ist, wurde vor über 700 Jahre auf einem ca. 400 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und im Jahr 1956 um einen Anbau erweitert. Gesunde und Ökologischer Bausubstanz, sowie ein ausgeklügeltes Belüftungssystem sorgen für ein hervorragendes Raumklima in ganzem Haus und einen geringen Verbrauch von Heizöl.

Die größte Fassadenfläche in Nordhessen, die mit Moselschiefer verbaut wurde, harmonisiert hervorragend mit sehr feudaler Fachwerkbauweise. Die auf ca. 40m<sup>2</sup> vollüberdachte Terrasse betont festlich die südliche Seite des Hauses. Dieser Bereich ist der einzige Teil unter Denkmalschutz steht. Das Haus wurde in den letzten Jahren liebevoll renoviert.

Highlight des Hauses ist der eigene Brunnen im Keller. Und die Wasserrechte sind auch bereits dabei.

Das Haus ist voll unterkellert. Im Keller befindet sich eine Ölheizung mit einem Warmwasserspeicher. Alternativ ist auch eine Gasleitung bis in den Keller verlegt. Ein Raum im Keller verfügt über eine Bierzapfanlage. Diese führt nach oben zur Theke. Die weiteren Kellerräume sind nicht ausgebaut.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei große Säle und zwei kleine gemütliche Räume, die sehr geschmackvoll eingerichtet sind. Eine Küche mit separatem Kühlraum, eine große Theke, drei Gäste-WC und ein Abstellraum. Ein großer Saal ist mit einer sehr massiven und handgefertigten Falttür aus Lärche versehen.

Im 1.Obergeschoss befinden sich sechs möblierte Zimmer mit eigener Dusche und WC. Im Flur sind weitere zwei Toiletten vorhanden. Die auf ca. 40m<sup>2</sup> überdachte Terrasse verfügt über 12 Sitzplätze. Im Flur befindet sich ein praktischer und großer Einbauschränk. Stauraum ist großzügig vorhanden.

Im 2. Obergeschoß befinden sich drei Doppelzimmer mit Dusche und WC und eine ca. 60m<sup>2</sup> separate Wohnung. Die Bäder sind mit hochwertigen designe Fliesen gefliest.

Das Dachgeschoß ist gedämmt und wartet nun ist bereit für weitere Ausbaumaßnahmen.

Ein Anbau wird als Fahrradkeller für 20 E-Bikes genutzt und kann flexibel anderweitig genutzt werden.

Die Immobilie ist sehr gepflegt und die Fenster sind größtenteils erneuert.

Das Haus liegt in der Gemeinde Reinhardshagen im Landkreis Kassel direkt an der Grenze (Weser) zu Niedersachsen. Die Gemeinde besteht aus zwei Ortsteilen (Veckerhagen und Vaake) und ist eingebettet zwischen Weser und Reinhardswald an der deutschen Märchenstraße im Weserbergland.

Der Reinhardswald ist eines der größten zusammenhängenden Waldgebiete in Deutschland mit zahlreichen Ausflugszielen. Neben vielseitigen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Ausflugszielen finden Sie vor Ort eine intakte Infrastruktur vor. Medizinische Versorgungseinrichtungen, Kindergarten, Grundschule, Freibad, Hallenbad und diverse Einkaufsmöglichkeiten bieten den Bürgern angenehme und komfortable Wohnbedingungen.

Sollte ich Ihr Interesse geweckt haben, freue ich mich auf einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen!

### **Sonstiges:**

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten bearbeiten können.

Besichtigungen und Zusendungen von Exposés sind nur unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen insbesondere der EU-Verbraucherrechte-Richtlinie und des Geldwäschegesetzes (GWG) möglich. Der Weg zum Exposé führt daher nur noch über die Kenntnisnahme der Widerrufsbelehrung und den Auftrag an uns mit unserer Dienstleistung vor Ablauf der Widerrufsfrist zu beginnen. Die Provisionspflicht entsteht für Sie erst mit Abschluss eines Kaufvertrages.

Die Käufer-Provision beträgt 3,57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt. und errechnet sich auf den tatsächlichen Kaufpreis (Wirtschaftswert des Kaufvertrages). Die Käufer-Provision ist mit notarieller Beurkundung verdient und fällig. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Makleralleinauftrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

Dieses Angebot ist freibleibend und basiert auf Informationen, die der Eigentümer erteilt hat; eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb nicht übernommen werden. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Es gelten unsere Sonderbedingungen für die Immobilienvermittlung.

Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.

Sie wollen selbst eine Immobilie verkaufen oder in die Finanzierung mit einfließen lassen? Wir ermitteln den Wert Ihrer Immobilie seriös, marktgerecht und kostenfrei und erstellen Ihnen ein speziell auf Ihr Objekt abgestimmtes Vermarktungskonzept.

Genießen Sie unseren Rundum-sorglos-Service auf dem Weg zum erfolgreichen Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie.

Sprechen Sie uns an - wir freuen uns auf Sie.

### **Kontaktdaten**

#### **Irina Brandt Immobilien**

Irina Brandt  
Die Klappe 4  
34346 Hann. Münden

Tel.: 05544 55799 95  
Mobil: 0174 51 88 620  
E-Mail: [irina-brandt-immobilien@web.de](mailto:irina-brandt-immobilien@web.de)