Breitenheerda

Sanierte Wohnanlage mit 5,67% Rendite

Objektnummer: 22124024

KAUFPREIS: 2.699.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 2.369 m^2 • **GRUNDSTÜCK:** 28.457 m^2

Objektnummer: 22124024 - 07407 Breitenheerda

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22124024 - 07407 Breitenheerda

Auf einen Blick

Objektnummer	22124024
Wohnfläche	ca. 2.369 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Baujahr	1973

Kaufpreis	2.699.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²

Objektnummer: 22124024 - 07407 Breitenheerda

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	23.01.2026
Befeuerung	Öl

Objektnummer: 22124024 - 07407 Breitenheerda

Die Immobilie

Objektnummer: 22124024 - 07407 Breitenheerda

Die Immobilie

Objektnummer: 22124024 - 07407 Breitenheerda

Die Immobilie

Objektnummer: 22124024 - 07407 Breitenheerda

Die Immobilie

Objektnummer: 22124024 - 07407 Breitenheerda

Die Immobilie

Objektnummer: 22124024 - 07407 Breitenheerda

Die Immobilie

Objektnummer: 22124024 - 07407 Breitenheerda

Die Immobilie

Objektnummer: 22124024 - 07407 Breitenheerda

Die Immobilie

Objektnummer: 22124024 - 07407 Breitenheerda

Die Immobilie

Objektnummer: 22124024 - 07407 Breitenheerda

Die Immobilie

Objektnummer: 22124024 - 07407 Breitenheerda

Ein erster Eindruck

Wohnblock mit 40 Wohneinheiten Kurzcharakteristik:massives fünfgeschossiges Mehrfamilienwohnhaus, freistehend vollunterkellert, vier Hauseingänge Baujahr ca. 1973, Plattenbauweise insgesamt 40 WE, 37 von 40 WE kernsaniert (Bäder, Fließen, Türen, Bodenbeläge) Gesamtwohnfläche ca. 2.369,85m2 Fenster:Kunststofffenster mit Isolierverglasung, erneuert ca. 1993 Heizung:erneuerte Zentralheizung auf Ölbasis, Viessmann ca. 225 kW, 1994 Öltanks mit ca. 10.000 Liter Fassungsvermögen Nutzungseinheiten Erdgeschoss:je 2 Wohneinheiten pro Treppenaufgang 1.Obergeschoss:je 2 Wohneinheiten pro Treppenaufgang 2.Obergeschoss:je 2 Wohneinheiten pro Treppenaufgang 3.Obergeschoss:je 2 Wohneinheiten pro Treppenaufgang 4.Obergeschoss:je 2 Wohneinheiten pro Treppenaufgang Dachgeschoss:nicht nutzbar, da Flachdach Wohngeschosse Das Gebäude verfügt über 5 Vollgeschosse mit jeweils zwei Wohnungen (links und rechts). Gleichartig verteilt über 4 Treppenaufgänge befinden sich damit 40 Wohnungen im Haus. Diese sind wie folgt gegliedert: 5 Wohnungen mit 2 Zimmer, Küche, Bad, Diele und Balkon ca. 48,3 m2 Wohnfläche(aufgemesse;1: 48,91 m2) 30 Wohnungen mit 3 Zimmer, Küche, Bad, Diele und Balkon ca. 58,5 m2 Wohnfläche(aufgemessen: 59,36 m2) 5Wohnungen mit 4 Zimmer, Küche, Bad, Diele und Balkon ca. 68,9 m2 Wohnfläche(wird angenommen) 244,55 m2 1.780,80 m2 =344,50 m2 Insgesamt ergibt sich daraus eine ertragsrelevante Wohnfläche von ca. 2.369,85 m² Grundrissgestaltung Die Grundrissgestaltung des Wohnhauses ist baujahrestypisch und zweckmäßig. Die Wohnräume sind klar gegliedert, die Diele liegt zentral, ein Balkon ist vorhanden. Die Räume sind sehr ähnlich, rechteckig, im Rastermaß meist gleich lang oder ca. 3,40 m breit, geschnitten. Bad und Küche bieten wenig Platz. Ein Abstellraum innerhalb der Wohnungen ist nicht vorhanden. Die Besonnung ist mit normal einzuschätzen, die Fensterflächen sind ausreichend groß, die Fenster sind nach Südost bzw. Nordwest ausgerichtet. Die Raumhöhen schwanken in den Geschossen gering, liegen in normalen Bereichen (ca. 2,60 m).

Objektnummer: 22124024 - 07407 Breitenheerda

Ausstattung und Details

Erschließungszustaud und Bebauung

-Ortsverbindungsstraße L 1050 grenzt direkt aus Nord an die Bewertungsgrundstücke zweispurig, ca. 6,0 m breit; neuwertig asphaltiert
-keine Bordeinfassung, Entwässerung über seitliche Gräben
insgesamt guter baulicher Zustand, geschlossene ebene Oberfläche Längsgefälle nach Osten, keine Straßenbeleuchtung straßenverkehrstechnisch nicht eingeschränkt
Die Grundstücke sind von der Ortsverbindungsstraße L 1050 günstig und uneingeschränkt erreichbar.
Das Grundstück ist wie folgt bebaut:
1)Wohnblock in Plattenbauweise
2)Garagentrakt I
3)Garagentrakt II
4)Schuppen, Hundezwinger
5)ehemaliges Militärgebäude, Kaserne
6)Küchenanbau
7)Werkstatt
8)Mehrzweckgebäude
9)ehemalige Turnhalle
10)Lagerschuppen
11)Buswartehäuschen
12)Trafohaus
Bereich Wohnblock 40 WEbauliche Anlagen
-vor Hauseingängen, längsseitig Betonplatten, Oberfläche uneben, verwittert Fläche ca. 55 m x 2 m = 110 m2
-Außenbeleuchtung, vier Stück Betonmasten
-Wäschetrockenplatz, Kinderspielplatz mit veralteten Spielgeräten
-Revisionsschächte
-Zufahrt zum Garagentrakt II, behelfsmäßiger Kiesweg, verwachsen, ca. 255 m2
-Mülltonnenstellplatz, Fertigteilplatten Beton, ca. 7 m x 8 m = 56 m2
-Gehweg von Buswendeschleife zum Block, Betonpflaster neuwertig, beidseitiger Bord ca. 1,65 m breit, 43 m lang
-12 Stück Pkw- Stellplätze, asphaltiert, Betonbord, neuwertig
-Kläranlage, bestehend aus 2 Stück Klärgruben Typ KKA 162/9.46, Ausfaulgruben zur zyklischen Entleerung, ca. 10 mim Durchmesser, umzäunt mit Maschendrahtzaun, Abdeckungen augenscheinlich in desolatem Zustand, Reparaturstau

-Anlagen der Ver- und Entsorgung (Hausanschlussleitungen)
-Straße Wendekreis Block, asphaltiert, rissig, Oberfläche verschlissen uneben, ca. 330 m2
-neue Zufahrtsstraße zum Wohnblock (Baujahr ca. 2003), geschlossene asphaltierte Oberfläche beidseitiger Betonbord, Betonpflasterinne zweizeilig ca. 50 m; ca. 5,50 m breit ca. 126,5 m x 5,50 m = 699 m2

Objektnummer: 22124024 - 07407 Breitenheerda

Alles zum Standort

Die Bewertungsgrundstücke gehören verwaltungsrechtlich zur Stadt Remda-Teichel und liegen alle nahe dem Ortsteil Breitenheerda, etwa 500 m südöstlich, direkt an der Ortsverbindungsstraße L 1050 (Remda- Breitenheerda), einer Landstraße 1. Ordnung, die regelmäßig befahren wird. Die zu bewertenden Flurstücke liegen nahezu örtlich zusammenhängend außerhalb der Ortsgrenzen von Breitenheerda, allein stehend auf einer weithin sichtbaren Anhöhe, umgeben von Feld, Wald und Ackerland, westlich angrenzend liegen kleingewerblich genutzte Flächen. In der näheren Umgebung erstreckt sich eine für Ostthüringen typische und abwechslungsreiche hügelige Landschaft mit Wälder, Wiesen, Äckern, Bächen und Teichen. Die B 87 verläuft etwa 4 km entfernt. Die Ortsmitte von Remda ist etwa 4 km, jene von Breitenheerda etwa 1 km entfernt. Die Grundstücke liegen etwa auf einer Meereshöhe um 420 m über NN.
Einkaufsmöglichkeiten verschiedensteF Art, Ämter, Schule, Kindergarten, Ärzte sind im nahen Ort Breitenheerda nicht vorhanden, dazu muss man nach Remda oder weiter nach Rudolstadt fahren. Ortslage: Die Ortschaft Breitenheerda wurde 1294 erstmals erwähnt. Mittelpunkt des Ortes war der Gutshof, welcher aus einem geschlossenen Bauensemble im Fachwerksstil entstand. Die Gemeinde gehört seit 1997 verwaltungsrechtlich zur Stadt Remda-Teichel. Mit insgesamt ca. 3.350 Einwohnern gehört sie zu den kleinsten Städten im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt. Mit einer territorialen Ausdehnung von 7.961 ha ist sie die fläch„mgrößte und damit auch dünn besiedelste Kommune im Landkreis.

Objektnummer: 22124024 - 07407 Breitenheerda

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 22124024 - 07407 Breitenheerda

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Motschmann

Kettenstraße 7 Erfurt
E-Mail: erfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com