

Wutha-Farnroda / Farnroda

# Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten - Secret Sale

Objektnummer: 26483007

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

**KAUFPREIS: 300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 850 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26483007 - 99848 Wutha-Farnroda / Farnroda**

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

Objektnummer: 26483007 - 99848 Wutha-Farnroda / Farnroda

## Auf einen Blick

|              |                        |                            |                                                                           |
|--------------|------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 26483007               | Kaufpreis                  | 300.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 230 m <sup>2</sup> | Haustyp                    | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Dachform     | Satteldach             | Provision                  | Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 9                      | Modernisierung / Sanierung | 2015                                                                      |
| Schlafzimmer | 3                      | Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Badezimmer   | 3                      | Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Baujahr      | 1988                   | Nutzfläche                 | ca. 310 m <sup>2</sup>                                                    |
|              |                        | Vermietbare Fläche         | ca. 230 m <sup>2</sup>                                                    |
|              |                        | Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon                                    |

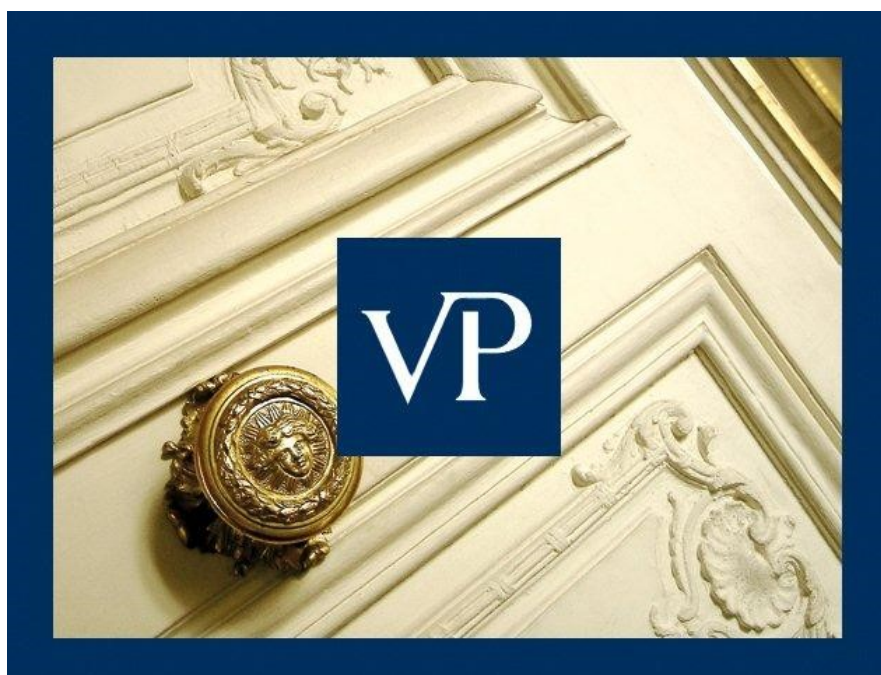
Objektnummer: 26483007 - 99848 Wutha-Farnroda / Farnroda

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                      |                             |                       |
|----------------------------|----------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Heizungsart                | <b>Etagenheizung</b> | Energieausweis              | <b>Bedarfsausweis</b> |
| Wesentlicher Energieträger | <b>Erdgas schwer</b> | Endenergiebedarf            | <b>146.00 kWh/m²a</b> |
| Energieausweis gültig bis  | <b>01.04.2033</b>    | Energie-Effizienzklasse     | <b>E</b>              |
| Befuerung                  | <b>Gas</b>           | Baujahr laut Energieausweis | <b>1988</b>           |

Objektnummer: 26483007 - 99848 Wutha-Farnroda / Farnroda

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26483007 - 99848 Wutha-Farnroda / Farnroda**

## **Ein erster Eindruck**

**Willkommen zu einer besonderen Gelegenheit: Dieses Haus aus dem Baujahr 1988 vereint Großzügigkeit mit einer ausgewogenen Raumaufteilung.**

**Mit einer Ausstattungsqualität, die als normal einzustufen ist, finden Sie ein solides und gepflegtes Wohnumfeld vor, das durch regelmäßige Modernisierungen überzeugt. Zuletzt wurde das Objekt im Jahr 2015 modernisiert, sodass Sie von zeitgemäßem Komfort profitieren können. Die Etagenheizung sorgt in den einzelnen Stockwerken für angenehme Wärme und trägt zu einem hohen Maß an Flexibilität beim Heizen bei.**

**Das Haus präsentiert sich mit drei Wohneinheiten von jeweils ca. 76 m<sup>2</sup>. Der durchdachte Grundriss ermöglicht einen praktischen und reibungslosen Alltag.**

**Das Haus ist voll vermietet und verfügt über zuverlässige und gute Mieter. Derzeit erwirtschaftet die Immobilie etwa 12.000 € jährliche Kaltmiete.**

**Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Etagenheizung, die auf jeder Etage individuell gesteuert werden kann.**

**Die Modernisierung im Jahr 2015 gewährleistet, dass die Immobilie den heutigen Anforderungen entspricht. Alle wesentlichen Gewerke befinden sich in einem dem Alter des Hauses entsprechenden, gepflegten Zustand und bieten ein ausgewogenes Verhältnis zwischen zeitgemäßer Ausstattung und bewährter Bausubstanz.**

**Interessenten, die ein Haus mit zuverlässigen Mietern und einem gepflegten Gesamtzustand suchen, werden hier fündig.**

**Vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin, um weitere Details zu erfahren und die Atmosphäre vor Ort selbst zu erleben.**

**Wir stehen Ihnen gern für Rückfragen zur Verfügung und begleiten Sie zuverlässig auf dem Weg zu Ihrer neuen Immobilie.**

**Objektnummer: 26483007 - 99848 Wutha-Farnroda / Farnroda**

## **Ausstattung und Details**

**Wir wurden exklusiv mit der diskreten Vermarktung dieser besonderen Immobilie im Rahmen eines Secret Sale beauftragt.**

**Aus Gründen der Diskretion sowie auf Wunsch der Eigentümer werden detaillierte Informationen zur Ausstattung, Grundrissen, Lagebeschreibung sowie sämtliche Bildmaterialien nicht öffentlich veröffentlicht.**

**Weiterführende Unterlagen, Bilder und umfassende Objektinformationen stellen wir Ihnen gerne nach persönlicher Anfrage und bei ernsthaftem Interesse zur Verfügung.**

**Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass die Weitergabe der vollständigen Objektunterlagen ausschließlich im direkten Austausch erfolgt.**

**Für weitere Informationen oder zur Anforderung des Exposés freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.**

**Objektnummer: 26483007 - 99848 Wutha-Farnroda / Farnroda**

## **Alles zum Standort**

Wutha-Farnroda präsentiert sich als eine ländlich geprägte Gemeinde in Thüringen mit einer ruhigen und naturnahen Lebensqualität. Trotz der demografischen Herausforderungen bietet die Stadt eine solide Infrastruktur, die eine verlässliche Basis für Immobilieninvestitionen darstellt. Die überschaubare Größe und die vorhandene Anbindung an den regionalen Verkehr ermöglichen eine stabile Nachfrage in bestimmten Marktsegmenten, insbesondere im Bereich preiswerter und sanierungsbedürftiger Immobilien.

Die Lage innerhalb der Gemeinde überzeugt durch eine harmonische Verbindung von ländlichem Charme und funktionaler Infrastruktur. Die Nähe zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung schafft ein ausgewogenes Umfeld, das langfristig eine beständige Wertentwicklung begünstigen kann. Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsmittel, darunter mehrere Buslinien mit Haltestellen in nur wenigen Gehminuten sowie der Bahnhof Wutha in etwa 14 Minuten zu Fuß, gewährleisten eine gute Anbindung an das Umland und stärken die Attraktivität der Lage.

Im Bereich der Nahversorgung profitieren Investoren von mehreren Supermärkten wie Aldi, Netto und REWE, die in einem Radius von etwa sechs bis dreizehn Minuten zu Fuß erreichbar sind und eine verlässliche Versorgung sicherstellen. Die medizinische Infrastruktur ist mit Apotheken, Ärzten und einer Klinik in unmittelbarer Nähe hervorragend aufgestellt, was die Standortqualität zusätzlich unterstreicht. Für die Freizeitgestaltung bieten zahlreiche Parks, Sportanlagen und Begegnungsstätten in wenigen Gehminuten eine attraktive Lebensqualität. Die Bildungsangebote mit Kindergärten und Schulen in fußläufiger Entfernung runden das Profil ab und sprechen auch potenzielle Mieter mit Familien an.

Für den Investor bedeutet diese Lage eine Kombination aus stabiler Infrastruktur, funktionaler Nahversorgung und einer ruhigen, naturnahen Umgebung. Die vorhandenen Verkehrsanbindungen und vielfältigen Annehmlichkeiten schaffen eine solide Grundlage für eine nachhaltige Wertentwicklung und eine verlässliche Vermietbarkeit. Somit stellt Wutha-Farnroda eine interessante Option für Investitionen dar, die auf langfristige Stabilität und moderate Wachstumschancen setzen.

**Objektnummer: 26483007 - 99848 Wutha-Farnroda / Farnroda**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Robin Weiland**

---

**Marienstraße 6, 99817 Eisenach**

**Tel.: +49 3691 – 24 52 707**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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