

Wolfsburg-Unkeroda

High-yield multi-family building with additional development and expansion potential!

Property ID: 25478802



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 339.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 248 m² • ROOMS: 12 • LAND AREA: 1.500 m²

Property ID: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

At a glance

| | | | |
|----------------------|---------------------------------------|-----------------------|---|
| Property ID | 25478802 | Purchase Price | 339.500 EUR |
| Living Space | ca. 248 m ² | Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type | Half-hipped roof | Condition of property | Modernised |
| Rooms | 12 | Construction method | Solid |
| Bedrooms | 9 | Rentable space | ca. 248 m ² |
| Bathrooms | 3 | Equipment | Guest WC, Garden / shared use |
| Year of construction | 1936 | | |
| Type of parking | 4 x Outdoor parking space, 1 x Garage | | |

Property ID: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|-----------------|--|-----------------------------|
| Type of heating | Central heating | Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Energy Source | Oil | Final Energy Demand | 119.50 kWh/m ² a |
| Energy certificate valid until | 17.11.2035 | Energy efficiency class | D |
| Power Source | Oil | Year of construction according to energy certificate | 1936 |

Property ID: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

The property



Property ID: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

The property



Property ID: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

The property



Property ID: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

The property



Property ID: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

The property



Property ID: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

The property



Property ID: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

The property



Property ID: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

The property



IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!

SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypotheken-zertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

VON POLL FINANCE ERFURT | BENJAMIN JESCH
BENJAMIN.JESCH@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0162 - 62 457 42

www.vp-finance.de

Property ID: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

A first impression

This spacious multi-family home was built in 1936 and has been continuously modernized since 1993. The heating system was replaced in 1993, and the exterior walls were insulated and the bathrooms modernized in the early 2000s. In 2015, the ground-floor apartment was fitted with new flooring and an accessible bathroom. These ongoing improvements ensure a well-maintained overall condition and provide a solid foundation for long-term rentals. With a total of three separate apartments and approximately 248 m² of living space, the property is ideally suited as an investment property. The roughly 1,500 m² plot expands the range of possible uses and offers long-term development potential. The insulated exterior walls and the modern heating system improve energy efficiency and operating costs, which has a positive impact on rental prospects and tenant satisfaction. The ground floor comprises approximately 90 m² and is designed to be easily accessible. The open-plan living and dining area, large windows overlooking the garden, a functional kitchen, and a modern bathroom with a spacious shower create a comfortable living environment. This unit is particularly appealing to seniors or tenants requiring age-appropriate housing. The upper floor also offers approximately 90 m². Several flexible rooms can be used as bedrooms, children's rooms, offices, or guest rooms. The bathroom with a shower and bathtub provides additional comfort. This floor is especially suitable for couples or families and its layout ensures stable tenancies. The attic floor offers approximately 68 m² and is characterized by a pleasant attic atmosphere with cozy room layouts. This apartment is suitable for various lifestyles and living needs. Another bathroom with a bathtub completes the amenities. The three units offer flexible floor plans that allow for long-term adjustments and optimizations to increase attractiveness and return on investment. The property offers additional possibilities. The expansive garden not only provides space for relaxation but also potential for structural expansion, such as for another residential building or additional usable space. This development potential represents significant added value for investors. The courtyard is paved with high-quality granite and presents a well-maintained overall impression. A garage, several outdoor parking spaces, and two storage rooms offer practical advantages for tenants. A solid outbuilding measuring approximately 4.5 x 14 meters considerably expands the usable floor space. Its construction makes it suitable for a variety of uses – such as an additional living unit, office, studio, or hobby room. Electrical connections are available; water and sewage lines can easily be added. The accessible attic offers further expansion potential. The fully basemented building provides ample storage space for tenant storage, utility rooms, and laundry facilities. Bicycles and garden equipment can also be stored here. The combination of modernized structure, three rentable residential units, a large plot of land, well-maintained surroundings, and

additional development potential makes this property an attractive investment. The location at the foot of the Rennsteig trail ensures a pleasant living environment and stable demand. A viewing will provide a comprehensive impression of the possible uses and development potential of this property.

Property ID: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Details of amenities

Baujahr 1936

Wohnfläche ca. 248 m².

Grundstücksfläche ca. 1.500 m²

Wohneinheiten 3

Heizungsanlage erneuert 1993

Außenwände gedämmt 2000

Teilvermietung

EG altersgerecht

Bad mit Wanne und Dusche

Abstellraum

Vollunterkellert

Nebengebäude

Großzügiger Garten

Außenstellplätze

Garage

Property ID: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

All about the location

Wolfsburg-Unkeroda, eingebettet in die idyllische Landschaft des Wartburgkreises, besticht durch seine ruhige, sichere und familienfreundliche Atmosphäre. Als ländlicher Ortsteil von Gerstungen vereint es eine stabile, altersmäßig ausgewogene Bevölkerung mit einer verlässlichen Infrastruktur, die insbesondere jungen Familien ein behagliches und sorgenfreies Lebensumfeld bietet. Die naturnahe Lage ermöglicht eine ausgewogene Balance zwischen ländlicher Idylle und der Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen, wobei die Verkehrsanbindung über regionale Straßen und nahegelegene Bahnhöfe wie Förtha (8 Minuten Fußweg) einen unkomplizierten Zugang zu umliegenden Städten gewährleistet.

Die unmittelbare Umgebung von Wolfsburg-Unkeroda ist geprägt von einer harmonischen Gemeinschaft und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, die das Familienleben bereichern. In nur wenigen Gehminuten laden großzügige Spielplätze und gepflegte Parks dazu ein, gemeinsame Stunden im Freien zu verbringen und Kindern Raum für unbeschwerte Entfaltung zu bieten. Sportbegeisterte Familien finden in der Nähe mehrere Sportanlagen, die zu aktiver Bewegung und gesunder Lebensweise motivieren.

Besonders hervorzuheben ist das vielfältige Bildungsangebot, das jungen Familien eine optimale Förderung ihrer Kinder ermöglicht. Die Staatliche Grundschule Förtha ist in etwa 5 Minuten mit dem Auto erreichbar und bildet zusammen mit den nahegelegenen Kindertagesstätten wie den Baumkobolden und KITA Eltewichtel eine verlässliche Basis für eine liebevolle und qualifizierte Betreuung. Darüber hinaus sind weiterführende Schulen und zusätzliche Bildungseinrichtungen in benachbarten Orten gut erreichbar, was eine umfassende schulische Laufbahn sicherstellt.

Auch die gesundheitliche Versorgung ist für Familien bestens gewährleistet: Eine Zahnarztpraxis befindet sich nur 4 Gehminuten entfernt, während Allgemeinmediziner und Apotheken in den umliegenden Gemeinden innerhalb kurzer Fahrzeiten erreichbar sind. Diese Nähe zu medizinischen Einrichtungen vermittelt ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge für alle Generationen.

Das gastronomische Angebot rundet das familienfreundliche Umfeld ab. Gemütliche Landgasthöfe und Cafés laden zu entspannten Stunden mit der Familie ein und fördern das Gemeinschaftsgefühl.

Insgesamt bietet Wolfsburg-Unkeroda jungen Familien einen behüteten Rückzugsort mit einer ausgewogenen Mischung aus Sicherheit, naturnaher Lebensqualität und einer verlässlichen Infrastruktur. Hier finden Familien den idealen Raum, um gemeinsam zu wachsen, sich zu entfalten und eine glückliche Zukunft zu gestalten.

Property ID: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Other information

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.

Property ID: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Daniel Hellmuth

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt

Tel.: +49 361 - 60 13 90 90

E-Mail: commercial.erfurt@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com