

Wutha-Farnroda / Farnroda

# Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten - Secret Sale

Property ID: 26483007

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

**PURCHASE PRICE: 300.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 230 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 850 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26483007 - 99848 Wutha-Farnroda / Farnroda**

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

Property ID: 26483007 - 99848 Wutha-Farnroda / Farnroda

## At a glance

Property ID	26483007	Purchase Price	300.000 EUR
Living Space	ca. 230 m <sup>2</sup>	House	Multi-occupancy house / multi-family home
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	9	Modernisation / Refurbishment	2015
Bedrooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	3	Construction method	Solid
Year of construction	1988	Usable Space	ca. 310 m <sup>2</sup>
		Rentable space	ca. 230 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Garden / shared use, Balcony

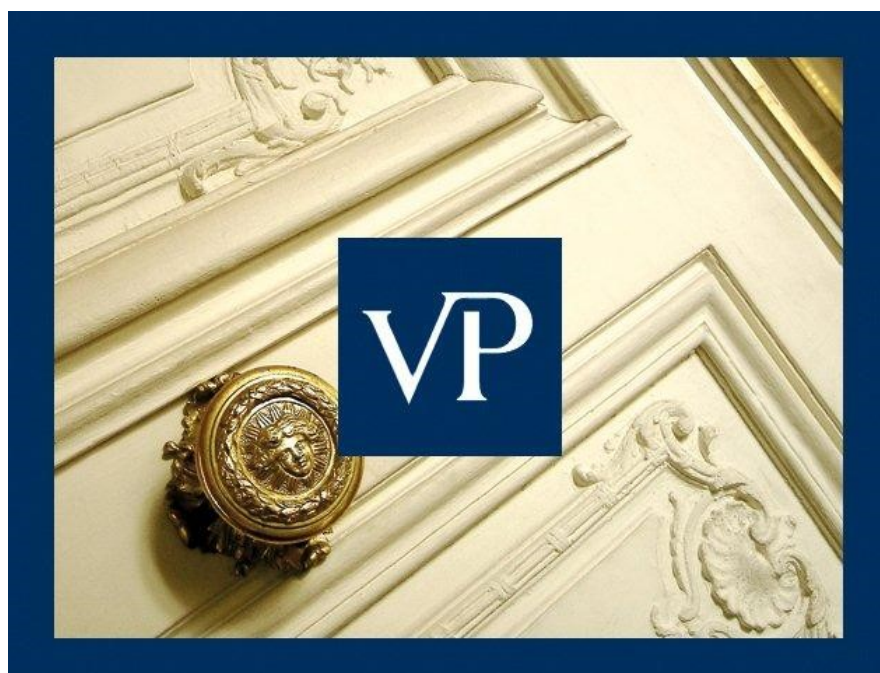
Property ID: 26483007 - 99848 Wutha-Farnroda / Farnroda

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final Energy Demand	146.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	01.04.2033	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1988

Property ID: 26483007 - 99848 Wutha-Farnroda / Farnroda

## The property



**Property ID: 26483007 - 99848 Wutha-Farnroda / Farnroda**

## **A first impression**

**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.**

**Property ID: 26483007 - 99848 Wutha-Farnroda / Farnroda**

## **Details of amenities**

**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.**

**Property ID: 26483007 - 99848 Wutha-Farnroda / Farnroda**

## All about the location

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.

**Property ID: 26483007 - 99848 Wutha-Farnroda / Farnroda**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Robin Weiland**

---

**Marienstraße 6, 99817 Eisenach**

**Tel.: +49 3691 – 24 52 707**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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