

Wolfsburg-Unkeroda

¡Edificio multifamiliar de alto rendimiento con potencial adicional de desarrollo y expansión!

Número de propiedad: 25478802



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 339.500 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 248 m² • HABITACIONES: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.500 m²

Número de propiedad: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

De un vistazo

Número de propiedad	25478802
Superficie habitable	ca. 248 m²
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	12
Dormitorios	9
Baños	3
Año de construcción	1936
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	339.500 EUR
Casa plurifamiliar y de rentabilidad	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Superficie alquilable	ca. 248 m²
Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	17.11.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	119.50 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1936

Número de propiedad: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La propiedad



Número de propiedad: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La propiedad



Número de propiedad: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La propiedad



Número de propiedad: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La propiedad



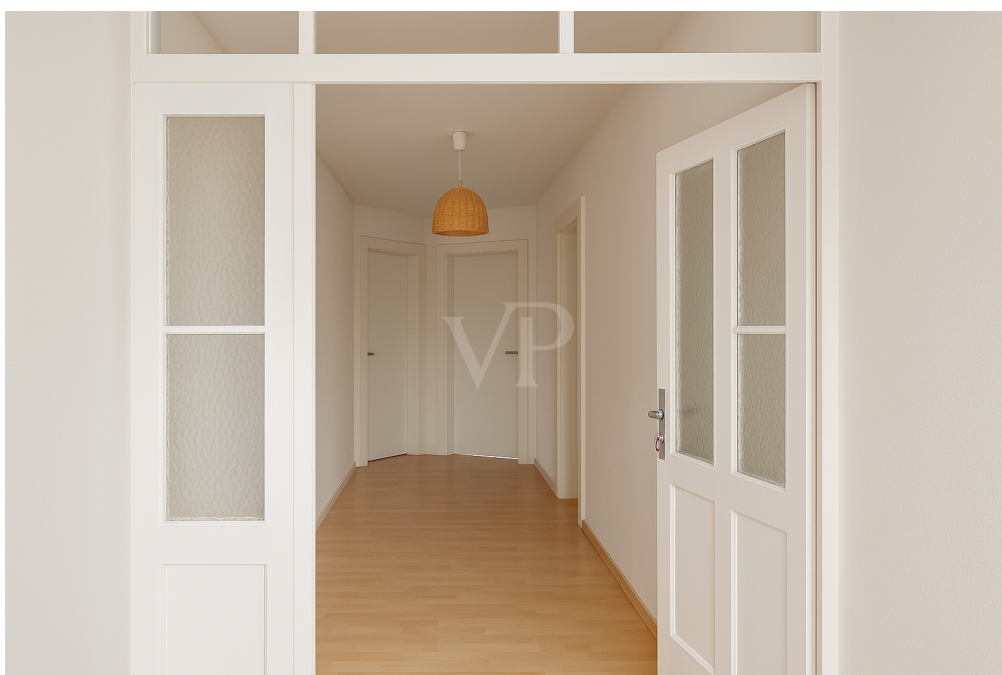
Número de propiedad: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La propiedad



Número de propiedad: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La propiedad



Número de propiedad: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La propiedad



Número de propiedad: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La propiedad



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 Hypothekenzertifikat 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

Número de propiedad: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Una primera impresión

Esta espaciosa casa multifamiliar se construyó en 1936 y se ha modernizado continuamente desde 1993. El sistema de calefacción se reemplazó en 1993, y las paredes exteriores se aislaron y los baños se modernizaron a principios de la década de 2000. En 2015, el apartamento de la planta baja se equipó con suelo nuevo y un baño accesible. Estas mejoras continuas garantizan un buen estado general y proporcionan una base sólida para alquileres a largo plazo. Con un total de tres apartamentos independientes y aproximadamente 248 m² de superficie habitable, la propiedad es ideal como inversión. La parcela de aproximadamente 1500 m² amplía la gama de posibles usos y ofrece potencial de desarrollo a largo plazo. Las paredes exteriores aisladas y el moderno sistema de calefacción mejoran la eficiencia energética y los costes operativos, lo que repercute positivamente en las perspectivas de alquiler y la satisfacción de los inquilinos. La planta baja tiene aproximadamente 90 m² y está diseñada para ser fácilmente accesible. La sala de estar y el comedor de planta abierta, los amplios ventanales con vistas al jardín, la cocina funcional y el moderno baño con amplia ducha crean un ambiente confortable. Esta unidad es especialmente atractiva para personas mayores o inquilinos que buscan una vivienda adaptada a su edad. La planta superior también ofrece aproximadamente 90 m². Varias estancias versátiles pueden utilizarse como dormitorios, habitaciones infantiles, despachos o habitaciones de invitados. El baño con ducha y bañera proporciona mayor comodidad. Esta planta es especialmente adecuada para parejas o familias y su distribución garantiza alquileres estables. La planta ático ofrece aproximadamente 68 m² y se caracteriza por un agradable ambiente de ático con acogedoras distribuciones de las habitaciones. Este apartamento se adapta a diversos estilos de vida y necesidades. Otro baño con bañera completa las comodidades. Las tres unidades ofrecen planos de planta flexibles que permiten ajustes y optimizaciones a largo plazo para aumentar el atractivo y la rentabilidad de la inversión. La propiedad ofrece posibilidades adicionales. El amplio jardín no solo ofrece espacio para relajarse, sino también potencial de expansión estructural, como la construcción de otro edificio residencial o de espacio útil adicional. Este potencial de desarrollo representa un importante valor añadido para los inversores. El patio está pavimentado con granito de alta calidad y presenta una imagen general impecable. Un garaje, varias plazas de aparcamiento exterior y dos trasteros ofrecen ventajas prácticas para los inquilinos. Una sólida edificación anexa de aproximadamente 4,5 x 14 metros amplía considerablemente la superficie útil. Su construcción la hace adecuada para diversos usos, como vivienda adicional, oficina, estudio o sala de ocio. Dispone de conexiones eléctricas; las líneas de agua y alcantarillado se pueden añadir fácilmente. El ático accesible ofrece un mayor potencial de ampliación. El edificio, completamente

subterráneo, ofrece amplio espacio de almacenamiento para los inquilinos, cuartos de servicio y lavandería. También se pueden guardar bicicletas y herramientas de jardinería. La combinación de una estructura modernizada, tres viviendas alquilables, un amplio terreno, un entorno bien cuidado y un potencial de desarrollo adicional hacen de esta propiedad una inversión atractiva. Su ubicación al pie del sendero Rennsteig garantiza un entorno agradable y una demanda estable. Una visita le permitirá obtener una visión completa de los posibles usos y el potencial de desarrollo de esta propiedad.

Número de propiedad: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Todo sobre la ubicación

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 unbeschwerter 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.

Número de propiedad: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Otros datos

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Daniel Hellmuth

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt
Tel.: +49 361 - 60 13 90 90
E-Mail: commercial.erfurt@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com