

Wutha-Farnroda / Farnroda

# Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten - Secret Sale

Número de propiedad: 26483007

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

PRECIO DE COMPRA: 300.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 230 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 850 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 26483007 - 99848 Wutha-Farnroda / Farnroda**

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

Número de propiedad: 26483007 - 99848 Wutha-Farnroda / Farnroda

## De un vistazo

Número de propiedad	26483007
Superficie habitable	ca. 230 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	9
Dormitorios	3
Baños	3
Año de construcción	1988

Precio de compra	300.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2015
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 310 m <sup>2</sup>
Superficie alquilable	ca. 230 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Balcón

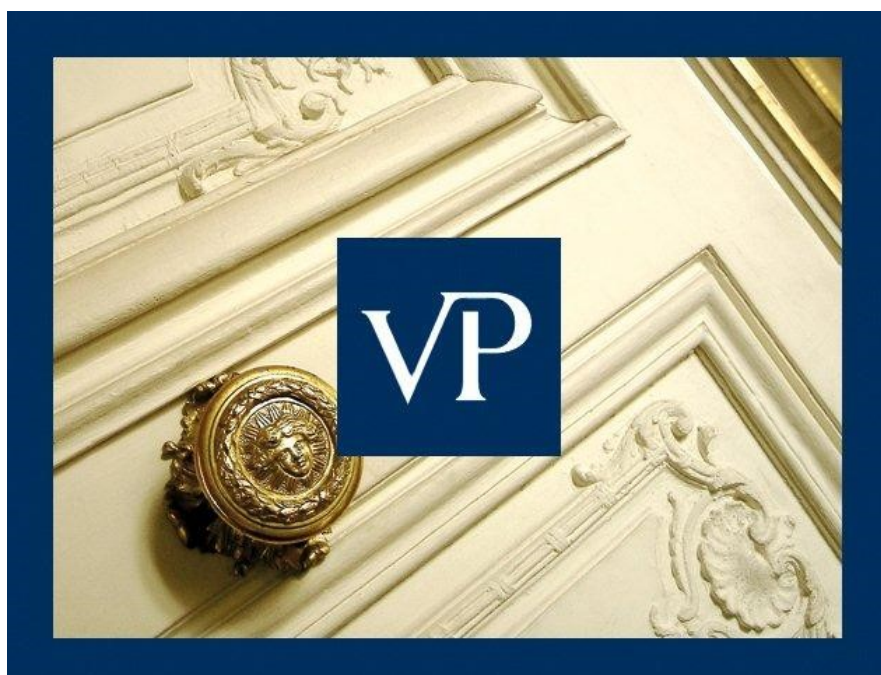
Número de propiedad: 26483007 - 99848 Wutha-Farnroda / Farnroda

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural pesado	Demanda de energía final	146.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	01.04.2033	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1988

Número de propiedad: 26483007 - 99848 Wutha-Farnroda / Farnroda

## La propiedad



**Número de propiedad: 26483007 - 99848 Wutha-Farnroda / Farnroda**

## Una primera impresión

**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.**

**Número de propiedad: 26483007 - 99848 Wutha-Farnroda / Farnroda**

## **Detalles de los servicios**

**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.**

**Número de propiedad: 26483007 - 99848 Wutha-Farnroda / Farnroda**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 26483007 - 99848 Wutha-Farnroda / Farnroda**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Robin Weiland**

---

**Marienstraße 6, 99817 Eisenach**

**Tel.: +49 3691 – 24 52 707**

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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