

Bad Langensalza

Renditestarke Kapitalanlage in Bad Langensalza – Vollvermietetes Reiheneckhaus mit zwei Wohneinheiten

Número de propiedad: 26124415



PRECIO DE COMPRA: 360.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 192 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 455 m²

Número de propiedad: 26124415 - 99947 Bad Langensalza

- **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: 26124415 - 99947 Bad Langensalza

De un vistazo

Número de propiedad	26124415
Superficie habitable	ca. 192 m ²
Año de construcción	2004
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	360.000 EUR
Casa plurifamiliar y de rentabilidad	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Superficie alquilable	ca. 192 m ²
Características	Terraza

Número de propiedad: 26124415 - 99947 Bad Langensalza

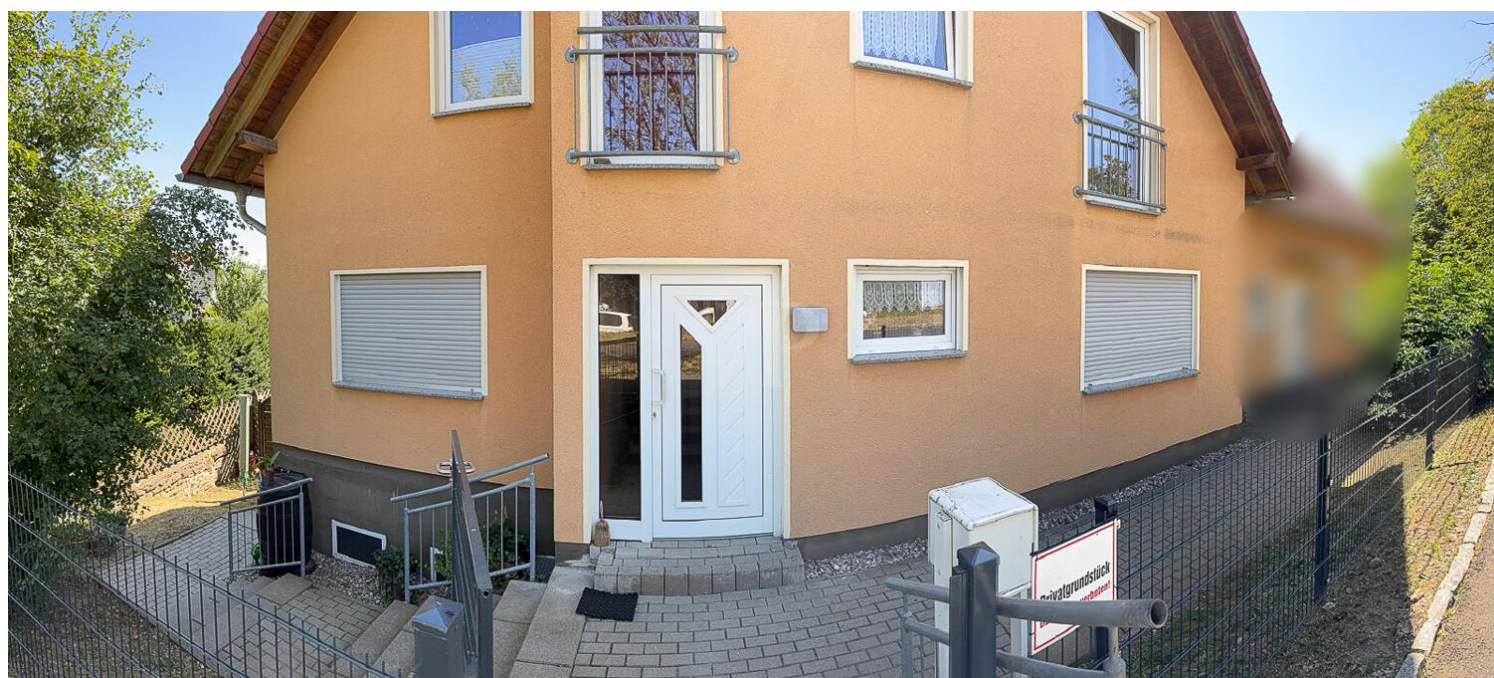
Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	04.04.2028
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	79.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	2004

Número de propiedad: 26124415 - 99947 Bad Langensalza

La propiedad



Número de propiedad: 26124415 - 99947 Bad Langensalza

La propiedad



Número de propiedad: 26124415 - 99947 Bad Langensalza

La propiedad



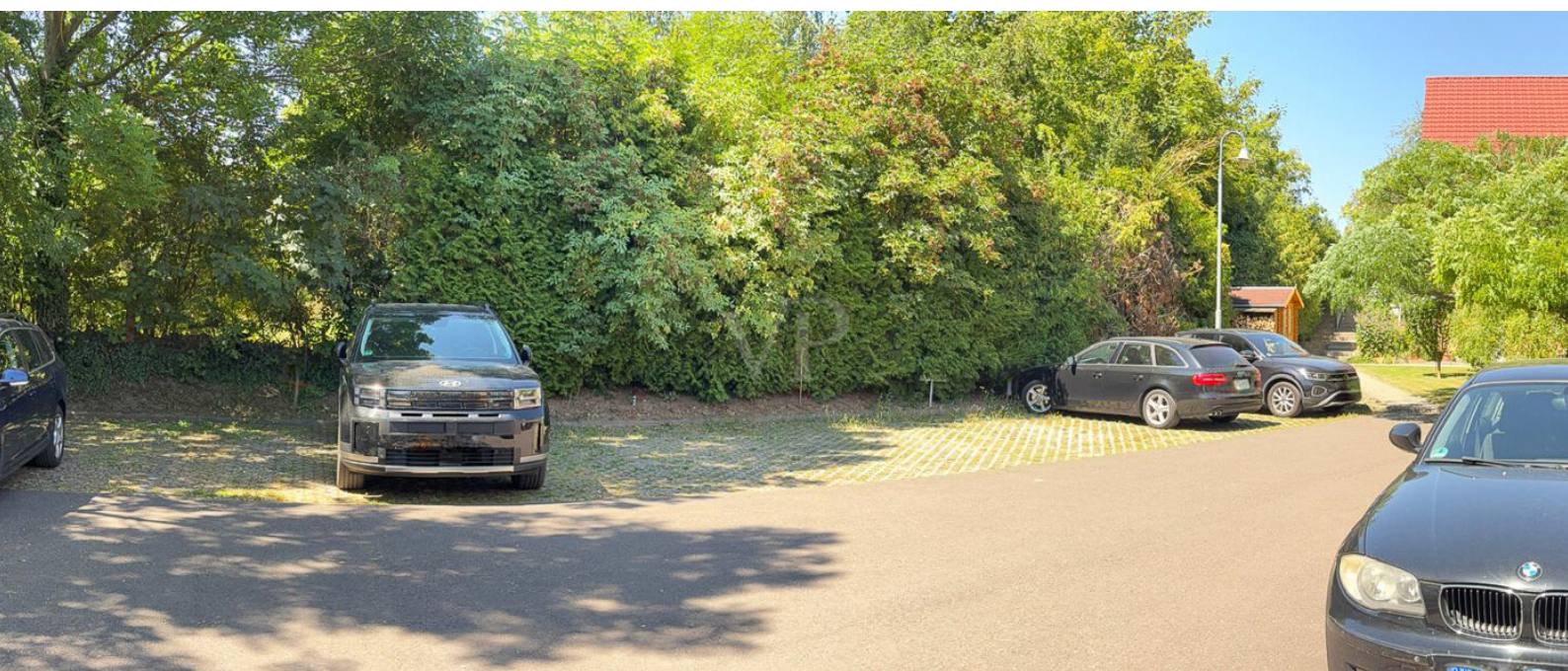
Número de propiedad: 26124415 - 99947 Bad Langensalza

La propiedad



Número de propiedad: 26124415 - 99947 Bad Langensalza

La propiedad



Número de propiedad: 26124415 - 99947 Bad Langensalza

La propiedad



Número de propiedad: 26124415 - 99947 Bad Langensalza

La propiedad



Número de propiedad: 26124415 - 99947 Bad Langensalza

La propiedad



Número de propiedad: 26124415 - 99947 Bad Langensalza

La propiedad



Número de propiedad: 26124415 - 99947 Bad Langensalza

La propiedad



Número de propiedad: 26124415 - 99947 Bad Langensalza

La propiedad



Número de propiedad: 26124415 - 99947 Bad Langensalza

La propiedad



Número de propiedad: 26124415 - 99947 Bad Langensalza

La propiedad



Número de propiedad: 26124415 - 99947 Bad Langensalza

La propiedad



Número de propiedad: 26124415 - 99947 Bad Langensalza

Una primera impresión

Sie sind auf der Suche nach einer wertstabilen Immobilie mit hervorragender Rendite und ohne Vermietungsrisiko? Dann könnte dieses vollständig vermietete Reiheneckhaus in Bad Langensalza genau die richtige Investition für Sie sein.

Das in massiver Bauweise errichtete Gebäude wurde zwischen 2002 und 2004 erbaut und überzeugt durch seinen sehr gepflegten Gesamtzustand sowie umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen, die ab dem Jahr 2022 durchgeführt wurden. Die Immobilie beherbergt zwei nahezu identische Wohneinheiten mit jeweils ca. 96 m² Wohnfläche und bietet damit eine ideale Grundlage für eine langfristig sichere Kapitalanlage.

Ein besonderes Plus ist die ausgezeichnete Vermietungshistorie: Seit der Fertigstellung standen die Wohnungen zu keinem Zeitpunkt leer. Nach den umfangreichen Sanierungen wurden die Dachgeschosswohnung im Jahr 2024 sowie die Erdgeschosswohnung im Jahr 2025 erneut erfolgreich vermietet – ein klarer Beleg für die hohe Wohnqualität und die starke Nachfrage am Standort.

Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt 27.120 €. Daraus ergibt sich ein attraktiver Kaufpreisfaktor von nur 13,27 sowie eine Bruttomietrendite von ca. 7,53 % – ein hervorragender Wert für eine nachhaltig vermietete Wohnimmobilie.

Beide Wohnungen verfügen über einen durchdachten Grundriss, einen großzügige Terrassen/Gartenanteil von jeweils ca. 25 m² der den Mietern zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Vier Stellplätze direkt am Objekt runden das attraktive Gesamtangebot ab.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie in einem sehr guten Zustand. Das Gebäude ist vollständig unterkellert, Dach und Fassade sind gedämmt und eine moderne Gas-Zentralheizung wurde ca. 2015 erneuert. Hochwertige Armaturen, Qualitätsheizkörper sowie Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung sorgen für eine zeitgemäße Ausstattung und geringen Instandhaltungsbedarf.

Eine Kapitalanlage mit dieser Kombination aus solider Bausubstanz, hochwertiger Modernisierung, dauerhaft gesicherter Vermietung und einer außergewöhnlich attraktiven Rendite ist nur selten am Markt verfügbar. Nutzen Sie die Gelegenheit und investieren Sie in eine Immobilie, die bereits heute stabile Mieteinnahmen erwirtschaftet und gleichzeitig langfristiges Wertsteigerungspotenzial bietet.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Unterlagen zur Verfügung und vereinbaren mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin.

Número de propiedad: 26124415 - 99947 Bad Langensalza

Detalles de los servicios

- Vollvermietetes Reiheneckhaus mit zwei Wohneinheiten
- Baujahr ca. 2002–2004
- Massivbauweise und vollständig unterkellert
- Umfangreiche Sanierungen ab 2022
- Zwei Wohnungen mit jeweils ca. 96 m² Wohnfläche
- Je Wohnung ca. 25 m² großer Terrassen/Gartenanteil
- Grundstücksanteil von ca. 455 m² gesamt
- Vier PKW-Stellplätze
- Gas-Zentralheizung (ca. 2015 erneuert)
- Gedämmte Fassade und gedämmtes Dach
- Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung
- Hochwertige Armaturen und Qualitätsheizkörper von Kermi
- Keine Feuchtigkeit oder Sanierungsstau
- Jahresnettokaltmiete: 27.120 €
- Kaufpreisfaktor: 13,27
- Bruttomietrendite: ca. 7,53 %

Número de propiedad: 26124415 - 99947 Bad Langensalza

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Bad Langensalza, einer beliebten Kur- und Rosenstadt im Herzen Thüringens. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern und bietet eine angenehme Kombination aus ruhigem Wohnen und kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die historische Altstadt mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Ärzten, Apotheken und Banken ist in wenigen Minuten erreichbar. Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung und unterstreichen die hohe Wohnqualität des Standortes. Bad Langensalza verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und bietet zudem einen Bahnhof mit regelmäßigen Verbindungen in Richtung Erfurt, Gotha, Mühlhausen und Eisenach. Auch die Bundesstraßen B84 und B247 gewährleisten eine gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz.

Besonders für Kapitalanleger überzeugt der Standort durch eine konstant hohe Wohnraumnachfrage. Die Kombination aus attraktiver Wohnlage, guter Infrastruktur und dem hohen Freizeit- und Erholungswert der Kurstadt sorgt für eine nachhaltige Vermietbarkeit. Nicht zuletzt tragen die bekannten Parkanlagen, Themengärten, die Friederiken Therme sowie die Nähe zum Nationalpark Hainich zusätzlich zur Attraktivität des Wohnstandortes bei.

Número de propiedad: 26124415 - 99947 Bad Langensalza

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: 26124415 - 99947 Bad Langensalza

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Motschmann

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt

Tel.: +49 361 - 60 13 909 0

E-Mail: erfurt@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com