

Rudolstadt / Schwarza

# Mehrgenerationenhaus oder Renditeobjekt

CODE DU BIEN: 25473001



PRIX D'ACHAT: 220.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 169 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 538 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25473001 - 07407 Rudolstadt / Schwarza

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25473001 - 07407 Rudolstadt / Schwarza

## En un coup d'œil

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN          | 25473001        |
| Surface habitable     | ca. 169 m²      |
| Type de toiture       | à deux versants |
| Pièces                | 8               |
| Salles de bains       | 3               |
| Année de construction | 1938            |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 220.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison multifamiliale                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2010                                                                      |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 180 m²                                                                |
| Espace locatif               | ca. 169 m²                                                                |

CODE DU BIEN: 25473001 - 07407 Rudolstadt / Schwarza

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 14.05.2034           |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 172.10 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | F                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1938                                        |



CODE DU BIEN: 25473001 - 07407 Rudolstadt / Schwarza

## La propriété



CODE DU BIEN: 25473001 - 07407 Rudolstadt / Schwarza

## La propriété





CODE DU BIEN: 25473001 - 07407 Rudolstadt / Schwarza

## La propriété



CODE DU BIEN: 25473001 - 07407 Rudolstadt / Schwarza

## La propriété





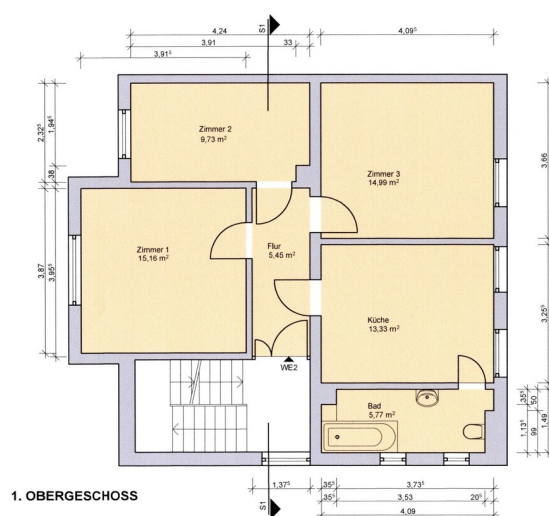
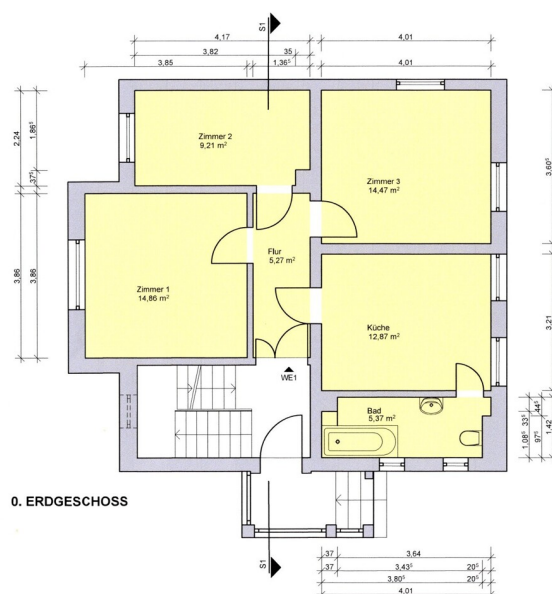
CODE DU BIEN: 25473001 - 07407 Rudolstadt / Schwarza

## La propriété



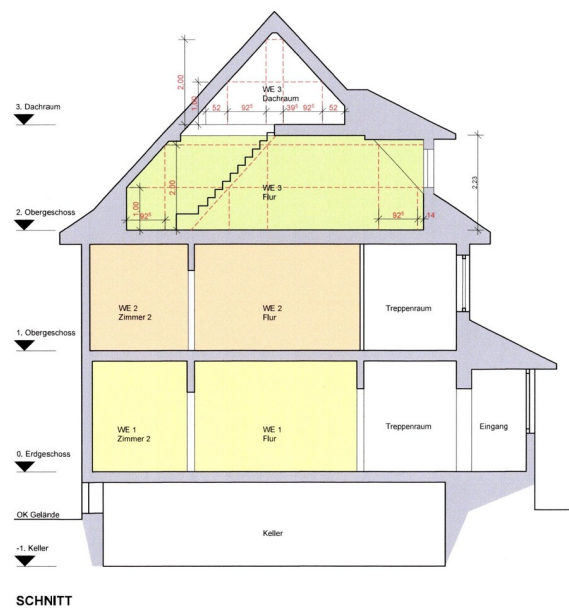
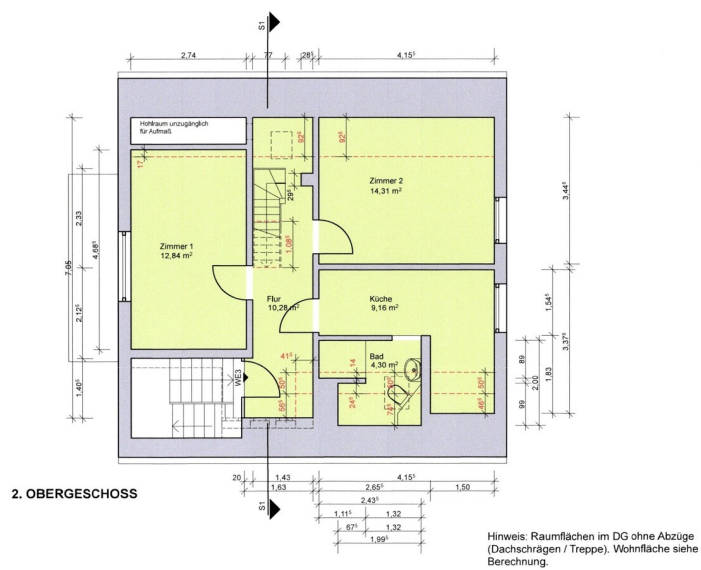
CODE DU BIEN: 25473001 - 07407 Rudolstadt / Schwarza

## La propriété



CODE DU BIEN: 25473001 - 07407 Rudolstadt / Schwarza

## La propriété





CODE DU BIEN: 25473001 - 07407 Rudolstadt / Schwarza

## Une première impression

Dieses charmante Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1938 präsentiert sich auf einer großzügigen Grundstücksfläche von etwa 538 m<sup>2</sup> in einer beliebten Wohngegend. Mit einer Wohnfläche von ca. 169 m<sup>2</sup> und insgesamt acht Zimmern bietet die Immobilie vielseitige Möglichkeiten für unterschiedliche Lebensmodelle – sowohl für Familien als auch für Mehrgenerationenwohnen oder als Investitionsobjekt zur Vermietung.

Die Immobilie überzeugt durch ihre klare Raumaufteilung. Insgesamt sind drei Wohneinheiten vorhanden, die jeweils separat zugänglich sind. Die drei Badezimmer verteilen sich praktisch auf die Ebenen und wurden, ebenso wie die Heizung, das Sanitärsystem und die Elektrik, im Rahmen einer Modernisierung im Jahr 2010 erneuert. Auch eine Dachdämmung wurde dabei integriert. Die Zentralheizung sorgt für eine angenehme und zuverlässige Wärmeversorgung.

Die hellen Zimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen. Großzügige Fensterfronten lassen viel Tageslicht einfallen, was den Gesamteindruck positiv prägt. Ob als gemeinschaftlicher Wohnraum, Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer – die acht Zimmer können flexibel genutzt werden. Die offenen und geschlossenen Bereiche eröffnen viel Freiraum für verschiedene Ansprüche.

Der Außenbereich überzeugt durch seinen Garten, der auf der großzügigen Grundstücksfläche ausreichend Rückzugsmöglichkeiten sowie Spielflächen für Kinder oder Möglichkeiten für den Anbau von eigenen Pflanzen bietet. Auch das Errichten einer Sitzcke, die Gestaltung mit Blumenbeeten oder das Aufstellen eines kleinen Gartenhauses wären denkbar. Die ruhige und dennoch zentrale Lage sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen.

Das Mehrfamilienhaus ist aktuell vermietet.  
Die Mieteinnahmen betragen monatlich ca. 1.000€.

Hinweis: Im Obergeschoss kam es durch einen defekten Duschablauf zu einem Wasserschaden, der sich auf den Bereich Küche und Bad im Erdgeschoss ausgewirkt hat. Eine fachgerechte Instandsetzung der betroffenen Bereiche wird empfohlen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten dieser Immobilie. Hier erwartet Sie ein Haus mit Potenzial in gefragter Wohnlage – bereit, neue Bewohner willkommen zu heißen.

**CODE DU BIEN: 25473001 - 07407 Rudolstadt / Schwarza**

## Tout sur l'emplacement

Das Objekt liegt im Ortsteil Schwarza von Rudolstadt und bietet eine ruhige, wohnfreundliche Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Ärztehaus, Apotheke und öffentliche Einrichtungen befinden sich in der Nähe und sind flexibel zu Fuß oder mit dem Auto erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV ist gut: Buslinien verbinden Schwarza mit den umliegenden Ortsteilen und der Innenstadt von Rudolstadt, wodurch kurze Wege ins Stadtzentrum sowie zu Schulen und Kindertagesstätten gewährleistet sind. Zudem ist die Lage durch eine gute Anbindung an größere Verkehrsachsen (B87/B250) sowohl regional als auch überörtlich gut erreichbar. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Umgebung, wie der nahegelegene Schwarza-Fluss und grüne Erholungsflächen, laden zu Aktivitäten im Freien ein.

CODE DU BIEN: 25473001 - 07407 Rudolstadt / Schwarza

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.5.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 172.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.



CODE DU BIEN: 25473001 - 07407 Rudolstadt / Schwarza

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Marcel Morys

---

Marktstraße 37, 07407 Rudolstadt  
Tel.: +49 3672 - 12 55 696  
E-Mail: [saalfeld.rudolstadt@von-poll.com](mailto:saalfeld.rudolstadt@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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