

Wolfsburg-Unkeroda

# Immeuble multifamilial à haut rendement avec potentiel de développement et d'expansion supplémentaires !

CODE DU BIEN: 25478802



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

PRIX D'ACHAT: 339.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 248 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.500 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

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

CODE DU BIEN: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25478802                      |
| Surface habitable      | ca. 248 m²                    |
| Type de toiture        | Toit en pavillon              |
| Pièces                 | 12                            |
| Chambres à coucher     | 9                             |
| Salles de bains        | 3                             |
| Année de construction  | 1936                          |
| Place de stationnement | 4 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 339.500 EUR                                                               |
| Interest/Investment houses   | Maison multifamiliale                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Espace locatif               | ca. 248 m²                                                                |
| Aménagement                  | WC invités, Jardin / utilisation partagée                                 |

CODE DU BIEN: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 17.11.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 119.50 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | D                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1936                      |



CODE DU BIEN: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

## La propriété





CODE DU BIEN: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

## La propriété





CODE DU BIEN: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

## La propriété



CODE DU BIEN: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

## La propriété





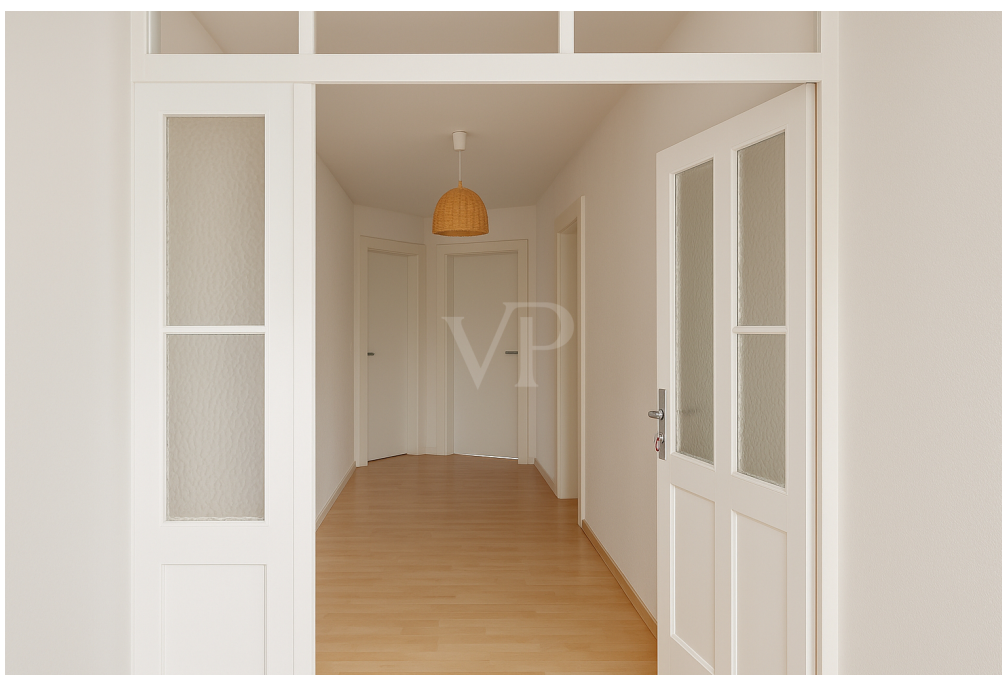
CODE DU BIEN: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

## La propriété



CODE DU BIEN: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

## La propriété





CODE DU BIEN: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

## La propriété





CODE DU BIEN: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

## La propriété



**VP VON POLL  
FINANCE**

**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](http://www.vp-finance.de)

**CODE DU BIEN: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda**

## Une première impression

Cette spacieuse maison de rapport, construite en 1936, a fait l'objet de modernisations continues depuis 1993. Le système de chauffage a été remplacé en 1993, et les murs extérieurs ont été isolés et les salles de bains modernisées au début des années 2000. En 2015, l'appartement du rez-de-chaussée a bénéficié d'un nouveau revêtement de sol et d'une salle de bains accessible. Ces améliorations constantes garantissent un excellent état général et constituent une base solide pour la location longue durée. Avec un total de trois appartements indépendants et environ 248 m<sup>2</sup> de surface habitable, ce bien est idéal pour un investissement locatif. Le terrain d'environ 1 500 m<sup>2</sup> élargit les possibilités d'utilisation et offre un potentiel de développement à long terme. L'isolation des murs extérieurs et le système de chauffage moderne améliorent l'efficacité énergétique et réduisent les coûts d'exploitation, ce qui a un impact positif sur les perspectives locatives et la satisfaction des locataires. Le rez-de-chaussée, d'une superficie d'environ 90 m<sup>2</sup>, est conçu pour être facilement accessible. L'espace de vie ouvert comprenant salon et salle à manger, les grandes fenêtres donnant sur le jardin, la cuisine fonctionnelle et la salle de bains moderne avec douche spacieuse créent un cadre de vie confortable. Ce logement est particulièrement attractif pour les seniors ou les locataires recherchant un logement adapté à leur âge. L'étage supérieur offre également environ 90 m<sup>2</sup>. Plusieurs pièces modulables peuvent servir de chambres, de chambres d'enfants, de bureaux ou de chambres d'amis. La salle de bain avec douche et baignoire apporte un confort supplémentaire. Cet étage est particulièrement adapté aux couples ou aux familles et son agencement garantit une location stable. L'étage mansardé offre environ 68 m<sup>2</sup> et se caractérise par une agréable atmosphère sous les combles et des pièces à l'agencement chaleureux. Cet appartement convient à différents modes de vie et besoins. Une autre salle de bain avec baignoire complète les prestations. Les trois logements offrent des plans flexibles permettant des aménagements et des optimisations à long terme afin d'accroître leur attractivité et leur rentabilité. La propriété offre des possibilités supplémentaires. Le vaste jardin offre non seulement un espace de détente, mais aussi un potentiel d'extension, par exemple pour la construction d'un autre bâtiment résidentiel ou la création d'espaces supplémentaires. Ce potentiel de développement représente une plus-value importante pour les investisseurs. La cour est pavée de granit de haute qualité et présente un aspect général soigné. Un garage, plusieurs places de parking extérieures et deux caves offrent des avantages pratiques aux locataires. Une dépendance solide d'environ 4,5 x 14 mètres agrandit considérablement la surface habitable. Sa construction la rend adaptée à de multiples usages : logement supplémentaire, bureau, atelier ou salle de loisirs. Les raccordements électriques sont disponibles ; l'installation des réseaux d'eau et d'égouts



est aisée. Le grenier accessible offre un potentiel d'aménagement supplémentaire. Le bâtiment, entièrement sous-sol, propose un vaste espace de rangement pour les locataires, des locaux techniques et une buanderie. Il est également possible d'y entreposer vélos et matériel de jardinage. La combinaison d'une structure modernisée, de trois logements locatifs, d'un grand terrain, d'un environnement bien entretenu et d'un potentiel de développement supplémentaire fait de cette propriété un investissement attractif. Son emplacement au pied du sentier Rennsteig garantit un cadre de vie agréable et une demande stable. Une visite vous permettra d'apprécier pleinement les possibilités d'utilisation et le potentiel de développement de cette propriété.

CODE DU BIEN: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda**

## Plus d'informations

**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: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

## Contact

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

Daniel Hellmuth

---

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

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

---

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