

Wolfsburg-Unkeroda

Flexibles Wohn- und Anlageobjekt mit Entwicklungschance in gefragter Umgebung

????????? ??????????: 25478802



www.von-poll.com

???? ??????: 339.500 EUR • ??????????: ca. 248 m² • ?????????: 12 • ??????? ?????: 1.500 m²

??????? ???????: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

?? ??? ??????

???????? ?????????	25478802	????? ???????	339.500 EUR
???????????	ca. 248 m²	???????????	Käuferprovision
?????? ???????	????????????????		beträgt 3,57 % (inkl.
	??????		MwSt.) des
?????????	12		beurkundeten
			Kaufpreises
????????????? ???	9	?????????	???????
???????????		??????????????	
???????????	3	?????????????????	ca. 248 m²
????? ??????????????	1936	??????	
?????? ??????????????	4 x ?????????????	?????????	WC ??????????????,
	?????? ??????????????,		??????
	1 x ????????		

???????? ??????????: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ????????????	119.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	17.11.2035	???????????? ?????????????? ???????????	D
????? ????????????	?????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1936

??????? ???????: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

?? ????????



???????? ?????: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

?? ???????



???????? ?????: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

?? ???????



??????? ???????: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

?? ????????



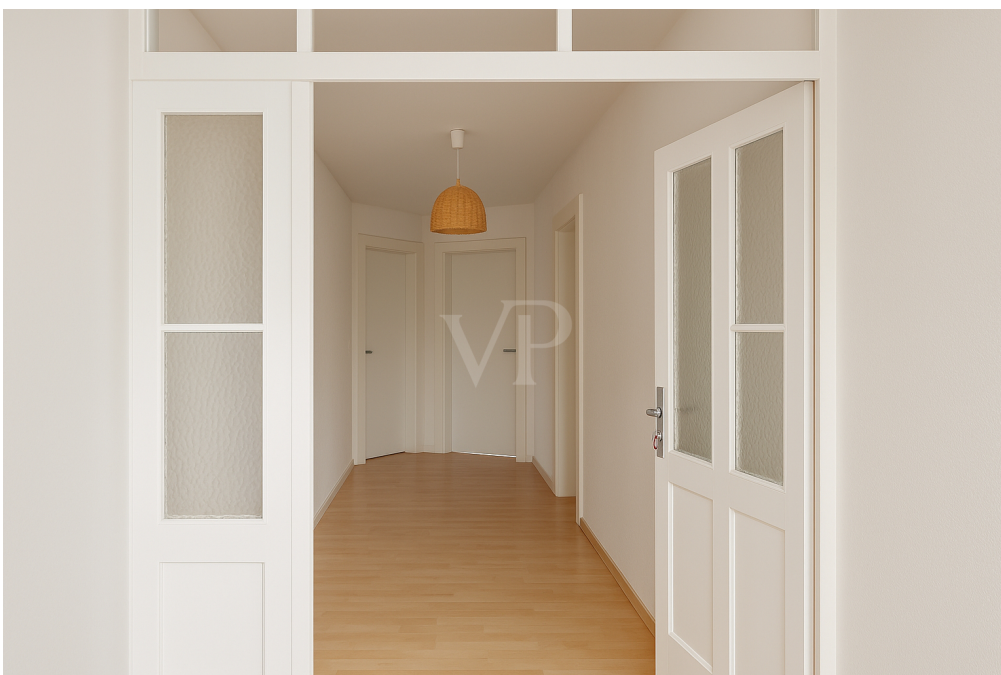
??????? ???????: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

?? ????????



??????? ???????: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

?? ????????



??????? ???????: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

?? ????????



??????? ???????: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

?? ????????



**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

??????? ???????: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

??? ?????? ??????????

Dieses großzügige Mehrfamilienhaus wurde 1936 errichtet und ab 1993 fortlaufend modernisiert. 1993 erfolgte die Erneuerung der Heizungsanlage, Anfang der 2000er-Jahre die Dämmung der Außenwände sowie Modernisierungen der Bäder. 2015 wurde die Erdgeschosswohnung mit neuem Boden und einem altersgerechten Badezimmer ausgestattet. Diese kontinuierlichen Maßnahmen sichern einen gepflegten Gesamtzustand und schaffen eine solide Grundlage für nachhaltige Vermietung.

Mit insgesamt drei separaten Wohneinheiten und ca. 248 m² Wohnfläche eignet sich die Immobilie hervorragend als renditeorientiertes Mehrfamilienhaus. Das rund 1.500 m² große Grundstück erweitert das Nutzungsspektrum und bietet langfristiges Entwicklungspotenzial. Die gedämmten Außenwände und die moderne Heizungsanlage verbessern Energieeffizienz und Betriebskosten, was sich positiv auf Vermietbarkeit und Mieterzufriedenheit auswirkt.

Das Erdgeschoss umfasst ca. 90 m² und bildet eine barrierearm gestaltete Einheit. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, große Fenster mit Blick in den Garten, eine funktionale Küche sowie das moderne Badezimmer mit großer Dusche schaffen ein komfortables Wohnumfeld. Diese Einheit spricht besonders Senioren oder Mieter mit Bedarf an altersgerechtem Wohnen an.

Das Obergeschoss bietet ebenfalls rund 90 m². Mehrere flexibel nutzbare Räume ermöglichen eine Nutzung als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Das Badezimmer mit Dusche und Badewanne bietet zusätzlichen Komfort. Diese Etage ist besonders für Paare oder Familien geeignet und sorgt durch ihre Struktur für stabile Mietverhältnisse.

Das Dachgeschoss verfügt über ca. 68 m² und ist geprägt von einer angenehmen Dachgeschossatmosphäre mit gemütlichen Raumstrukturen. Diese Wohnung eignet sich für unterschiedliche Lebenssituationen und Wohnbedürfnisse. Ein weiteres Badezimmer mit Badewanne ergänzt die Ausstattung. Die drei Einheiten bieten insgesamt flexible Grundrisse, die langfristige Anpassungen und Optimierungen zur Steigerung der Attraktivität und Rendite ermöglichen.

Das Grundstück eröffnet zusätzliche Optionen. Der weitläufige Garten bietet nicht nur Raum für Erholung, sondern auch Potenzial für bauliche Erweiterungen, beispielsweise für ein weiteres Wohngebäude oder zusätzliche Nutzflächen. Dieses

Entwicklungspotenzial ist ein bedeutender Mehrwert für Kapitalanleger.

Der Hof ist mit hochwertigem Granitpflaster versehen und vermittelt einen gepflegten Gesamteindruck. Eine Garage, mehrere Außenstellplätze und zwei Abstellräume bieten praktische Vorteile für Mieter. Ein massives Nebengebäude von ca. 4,5 × 14 m erweitert die Nutzfläche erheblich. Aufgrund seiner Bauweise eignet es sich für vielfältige Zwecke – etwa als zusätzliche Wohneinheit, Büro, Atelier oder Hobbyraum. Stromanschlüsse sind vorhanden; Wasser- und Abwasserleitungen können problemlos ergänzt werden. Das begehbare Dachgeschoss eröffnet weiteres Ausbaupotenzial.

Das vollständig unterkellerte Gebäude bietet großzügige Stauflächen für Mieterdepots, Technik- und Hauswirtschaftsräume. Auch Fahrräder und Gartengeräte finden hier ausreichend Platz.

Die Kombination aus modernisierter Substanz, drei vermietbaren Wohneinheiten, großem Grundstück, gepflegtem Umfeld und zusätzlichem Ausbaupotenzial macht dieses Objekt zu einer attraktiven Kapitalanlage. Die Lage am Fuße des Rennsteigs sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld und stabile Nachfrage.

Eine Besichtigung ermöglicht einen umfassenden Eindruck der Nutzungsmöglichkeiten und Entwicklungspotenziale dieser Immobilie.

??????? ???????: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

???????????????? ???? ?????????

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

??????? ???????: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

????? ????????????

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.

??????? ???????: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Daniel Hellmuth

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com