

Wolfsburg-Unkeroda

Magas hozamú többlakásos épület további fejlesztési és bővítési potenciállal!

VP azonosító: 25478802



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 339.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 248 m² • SZOBÁK: 12 • FÖLDTERÜLET: 1.500 m²

VP azonosító: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Áttekintés

VP azonosító	25478802
Hasznos lakótér	ca. 248 m²
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	12
Hálósobák	9
Fürdoszobák	3
Építés éve	1936
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	339.500 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Korszerusított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Bérelhető terület	ca. 248 m²
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	17.11.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	119.50 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1936

VP azonosító: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Az ingatlan



VP azonosító: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Az ingatlan



VP azonosító: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Az ingatlan



VP azonosító: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Az ingatlan



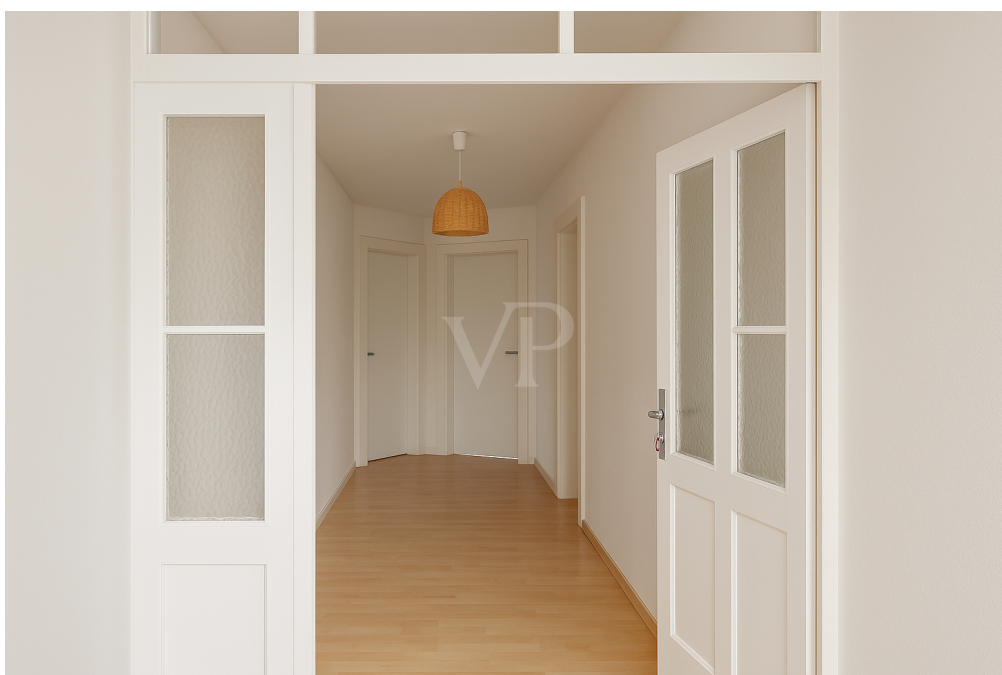
VP azonosító: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Az ingatlan



VP azonosító: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Az ingatlan



VP azonosító: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Az ingatlan



VP azonosító: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Az első benyomás

Ez a tágas, többlakásos ház 1936-ban épült, és 1993 óta folyamatosan korszerűsítik. A fűtési rendszert 1993-ban cserélték, a külső falakat szigetelték, a fürdőszobákat pedig a 2000-es évek elején korszerűsítették. 2015-ben a földszinti lakást új padlóburkolattal és akadálymentesített fürdőszobával látták el. Ezek a folyamatos fejlesztések biztosítják a jó általános állapotot, és szilárd alapot teremtenek a hosszú távú bérbeadáshoz. Összesen három különálló lakásával és körülbelül 248 m² lakóterületével az ingatlan ideális befektetésnek. A körülbelül 1500 m²-es telek bővíti a lehetséges felhasználási lehetőségeket, és hosszú távú fejlesztési potenciált kínál. A szigetelt külső falak és a modern fűtési rendszer javítja az energiahatékonyságot és az üzemeltetési költségeket, ami pozitív hatással van a bérleti kilátásokra és a bérlet elégedettségére. A földszint körülbelül 90 m²-es, és könnyen megközelíthető. A nyitott területe nappali és étkező, a kertre néző nagy ablakok, a funkcionális konyha és a modern, tágas zuhanyzós fürdőszoba kényelmes lakókörnyezetet teremt. Ez a lakás különösen vonzó az idősek vagy a koruknak megfelelő lakhatást igénylő bérlet számára. A felső szint körülbelül 90 m²-es. Számos rugalmasan alakítható szoba használható hálószobaként, gyerekszobaként, irodaként vagy vendégszobaként. A zuhanyzós és kádás fürdőszoba további kényelmet biztosít. Ez a szint különösen alkalmas párok vagy családok számára, elrendezése stabil bérleti viszonyokat biztosít. A tetőtér körülbelül 68 m²-es, és kellemes tetőtéri hangulat jellemzi, hangulatos szobaelrendezéssel. Ez a lakás alkalmas különböző életstílusokhoz és lakhatási igényekhez. Egy másik, kádás fürdőszoba teszi teljessé a kényelmet. A három lakás rugalmas alaprajzokat kínál, amelyek lehetővé teszik a hosszú távú módosításokat és optimalizálásokat a vonzó és a befektetés megtérülésének növelése érdekében. Az ingatlan további lehetőségeket kínál. A tágas kert nemcsak a pihenésre kínál teret, hanem a szerkezeti bővítésre is lehetőséget, például egy másik lakóépület vagy további hasznos terület építésére. Ez a fejlesztési potenciál jelentős hozzáadott értéket képvisel a befektetők számára. Az udvar kiváló minőségű gránittal burkolt, és jól karbantartott összbenyomást kelt. A garázs, több kültéri parkolóhely és két tárolóhelyiség praktikus elonyöket kínál a bérlet számára. Egy körülbelül 4,5 x 14 méteres masszív melléképület jelentősen megnöveli a hasznos alapterületet. Kialakításának köszönhetően sokféle célra alkalmas – például további lakóegység, iroda, műterem vagy hobbiszoba kialakítására. Elektromos csatlakozás rendelkezésre áll; víz- és csatornavezetékek könnyen beépíthetők. Az akadálymentesített tetőtér további bővítési lehetőségeket kínál. A teljesen alapincézett épület bőséges tárolóhelyet biztosít bérleti tároláshoz, háztartási helyiségekhez és mosókonyhához. Kerékpárok és kerti eszközök tárolására is lehetőség van itt. A modernizált épület, a három bérbeadható lakóegység, a nagy telek, a gondozott környezet és a további fejlesztési potenciál kombinációja vonzó befektetéssé teszi ezt az

ingatlant. A Rennsteig ösvény lábánál való elhelyezkedés kellemes lakókörnyezetet és stabil keresletet biztosít. A megtekintés átfogó képet ad az ingatlan lehetséges felhasználási módjairól és fejlesztési potenciáljáról.

VP azonosító: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Daniel Hellmuth

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com