

Wolfsburg-Unkeroda

Edificio multifamiliare ad alto rendimento con ulteriore potenziale di sviluppo ed espansione!

Codice oggetto: 25478802



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 339.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 248 m² • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.500 m²

Codice oggetto: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25478802
Superficie netta	ca. 248 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	12
Camere da letto	9
Bagni	3
Anno di costruzione	1936
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	339.500 EUR
Edilizia da rendita fondiaria	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie affittabile	ca. 248 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	17.11.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	119.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1936

Codice oggetto: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La proprietà



Codice oggetto: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La proprietà



Codice oggetto: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La proprietà



Codice oggetto: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La proprietà



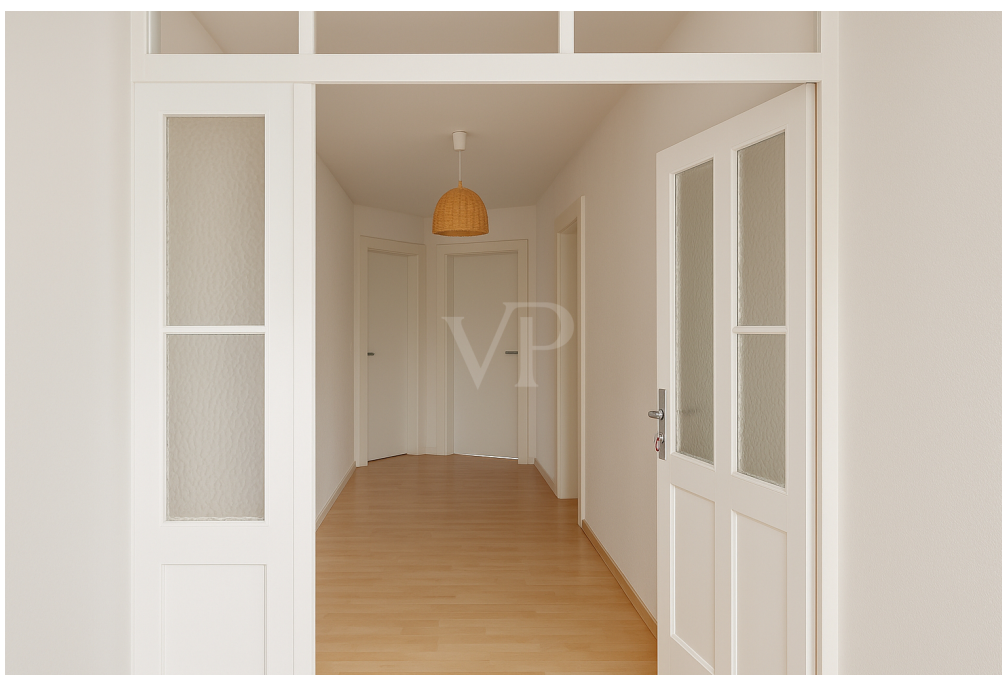
Codice oggetto: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La proprietà



Codice oggetto: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La proprietà



Codice oggetto: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La proprietà



Codice oggetto: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

La proprietà



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

Codice oggetto: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Una prima impressione

Questa spaziosa casa plurifamiliare è stata costruita nel 1936 ed è stata costantemente ristrutturata dal 1993. L'impianto di riscaldamento è stato sostituito nel 1993, le pareti esterne sono state isolate e i bagni sono stati modernizzati nei primi anni 2000. Nel 2015, l'appartamento al piano terra è stato dotato di nuovi pavimenti e di un bagno accessibile. Questi continui miglioramenti garantiscono un ottimo stato generale e forniscono una solida base per affitti a lungo termine. Con un totale di tre appartamenti separati e circa 248 m² di superficie abitabile, l'immobile è ideale come investimento. Il terreno di circa 1.500 m² amplia la gamma di possibili utilizzi e offre un potenziale di sviluppo a lungo termine. Le pareti esterne isolate e il moderno impianto di riscaldamento migliorano l'efficienza energetica e i costi di gestione, con un impatto positivo sulle prospettive di affitto e sulla soddisfazione degli inquilini. Il piano terra comprende circa 90 m² ed è progettato per essere facilmente accessibile. La zona giorno e pranzo open space, le ampie finestre con vista sul giardino, la cucina funzionale e il bagno moderno con ampia doccia creano un ambiente confortevole. Questa unità è particolarmente adatta ad anziani o inquilini che necessitano di un alloggio adatto alla loro età. Il piano superiore offre inoltre circa 90 m². Diversi ambienti flessibili possono essere utilizzati come camere da letto, camerette, uffici o camere per gli ospiti. Il bagno con doccia e vasca offre ulteriore comfort. Questo piano è particolarmente adatto a coppie o famiglie e la sua disposizione garantisce locazioni stabili. Il piano mansardato offre circa 68 m² ed è caratterizzato da una piacevole atmosfera mansardata con accoglienti disposizioni degli ambienti. Questo appartamento si adatta a diversi stili di vita ed esigenze abitative. Un ulteriore bagno con vasca completa i comfort. Le tre unità offrono planimetrie flessibili che consentono modifiche e ottimizzazioni a lungo termine per aumentare l'attrattiva e il ritorno sull'investimento. L'immobile offre ulteriori possibilità. L'ampio giardino non solo offre spazio per il relax, ma anche potenziale per l'ampliamento strutturale, ad esempio per un altro edificio residenziale o ulteriore spazio utilizzabile. Questo potenziale di sviluppo rappresenta un significativo valore aggiunto per gli investitori. Il cortile è pavimentato con granito di alta qualità e presenta un aspetto generale ben curato. Un garage, diversi posti auto esterni e due ripostigli offrono vantaggi pratici per gli inquilini. Una solida dependance di circa 4,5 x 14 metri amplia notevolmente la superficie utile. La sua struttura lo rende adatto a una varietà di usi, come ulteriore unità abitativa, ufficio, studio o sala hobby. Sono disponibili allacciamenti elettrici; le linee idriche e fognarie possono essere facilmente aggiunte. La soffitta accessibile offre ulteriore potenziale di ampliamento. L'edificio completamente seminterrato offre ampio spazio per magazzini, locali tecnici e lavanderia. Qui possono essere riposte anche biciclette e attrezzature da giardino. La combinazione di una struttura modernizzata, tre unità abitative affittabili, un

ampio terreno, un ambiente ben curato e un ulteriore potenziale di sviluppo rende questa proprietà un investimento interessante. La posizione ai piedi del sentiero Rennsteig garantisce un ambiente abitativo piacevole e una domanda stabile. Una visita fornirà un'idea completa dei possibili usi e del potenziale di sviluppo di questa proprietà.

Codice oggetto: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25478802 - 99834 Wolfsburg-Unkeroda

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Daniel Hellmuth

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com