

Bad Langensalza

Renditestarke Kapitalanlage in Bad Langensalza – Vollvermietetes Reiheneckhaus mit zwei Wohneinheiten

Codice oggetto: 26124415



PREZZO D'ACQUISTO: 360.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 192 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 455 m²

Codice oggetto: 26124415 - 99947 Bad Langensalza

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

Codice oggetto: 26124415 - 99947 Bad Langensalza

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26124415
Superficie netta	ca. 192 m ²
Anno di costruzione	2004
Garage/Posto auto	4 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	360.000 EUR
Edilizia da rendita fondiaria	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie affittabile	ca. 192 m ²
Caratteristiche	Terrazza

Codice oggetto: 26124415 - 99947 Bad Langensalza

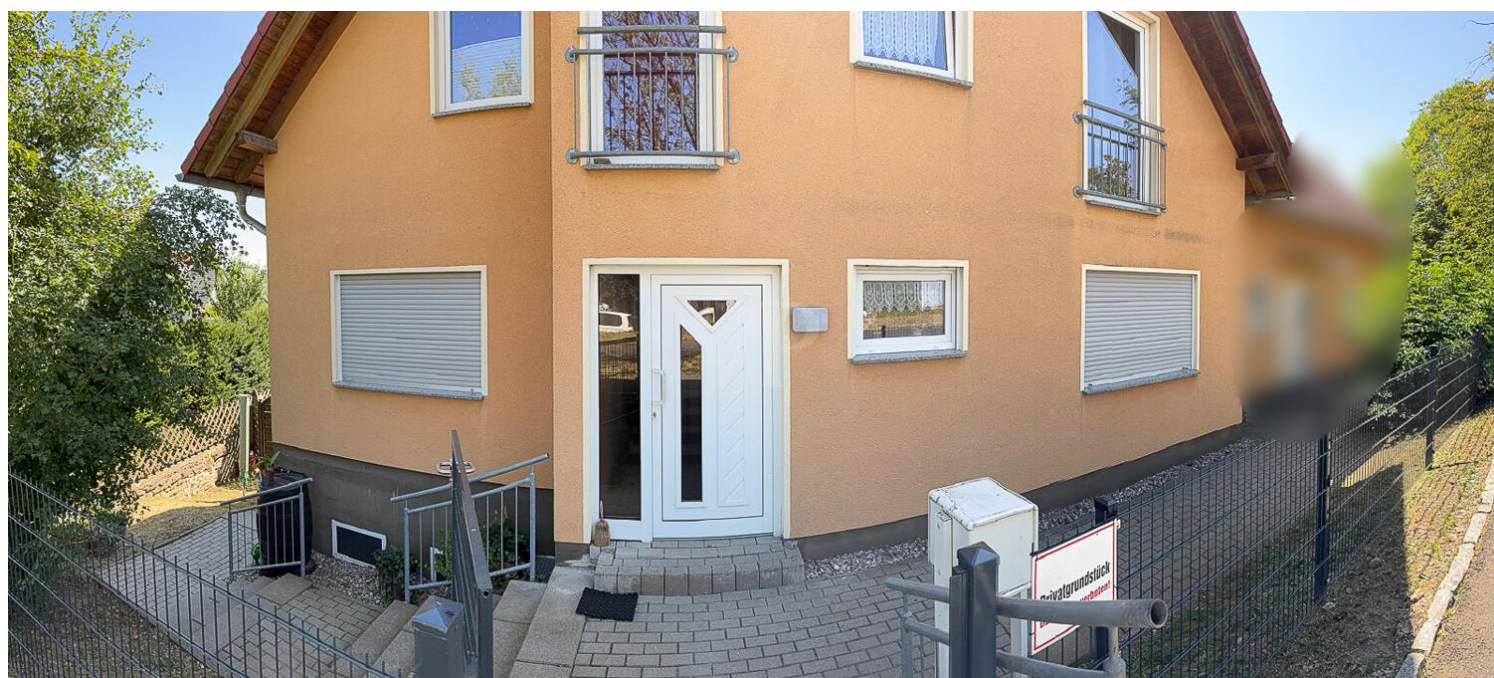
Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	04.04.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	79.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2004

Codice oggetto: 26124415 - 99947 Bad Langensalza

La proprietà



Codice oggetto: 26124415 - 99947 Bad Langensalza

La proprietà



Codice oggetto: 26124415 - 99947 Bad Langensalza

La proprietà



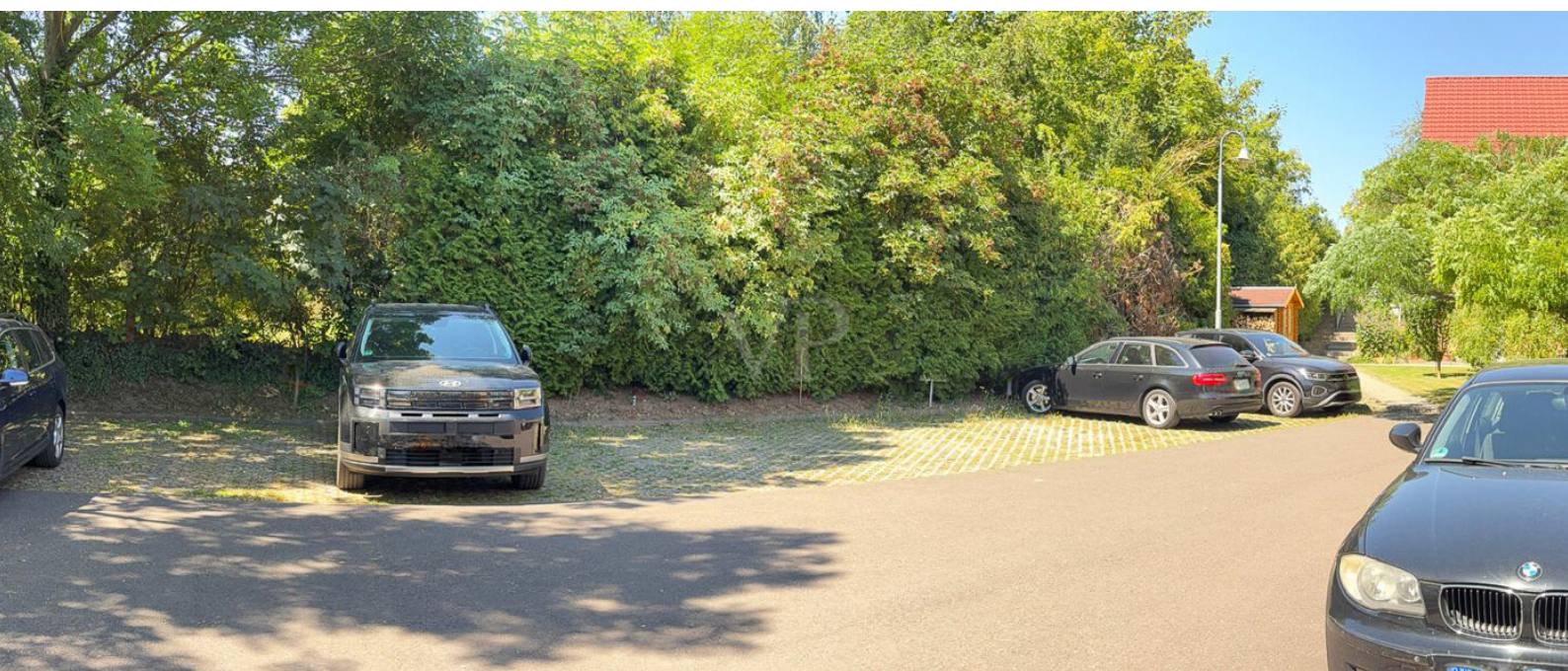
Codice oggetto: 26124415 - 99947 Bad Langensalza

La proprietà



Codice oggetto: 26124415 - 99947 Bad Langensalza

La proprietà



Codice oggetto: 26124415 - 99947 Bad Langensalza

La proprietà



Codice oggetto: 26124415 - 99947 Bad Langensalza

La proprietà



Codice oggetto: 26124415 - 99947 Bad Langensalza

La proprietà



Codice oggetto: 26124415 - 99947 Bad Langensalza

La proprietà



Codice oggetto: 26124415 - 99947 Bad Langensalza

La proprietà



Codice oggetto: 26124415 - 99947 Bad Langensalza

La proprietà



Codice oggetto: 26124415 - 99947 Bad Langensalza

La proprietà



Codice oggetto: 26124415 - 99947 Bad Langensalza

La proprietà



Codice oggetto: 26124415 - 99947 Bad Langensalza

La proprietà



Codice oggetto: 26124415 - 99947 Bad Langensalza

Una prima impressione

Sie sind auf der Suche nach einer wertstabilen Immobilie mit hervorragender Rendite und ohne Vermietungsrisiko? Dann könnte dieses vollständig vermietete Reiheneckhaus in Bad Langensalza genau die richtige Investition für Sie sein.

Das in massiver Bauweise errichtete Gebäude wurde zwischen 2002 und 2004 erbaut und überzeugt durch seinen sehr gepflegten Gesamtzustand sowie umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen, die ab dem Jahr 2022 durchgeführt wurden. Die Immobilie beherbergt zwei nahezu identische Wohneinheiten mit jeweils ca. 96 m² Wohnfläche und bietet damit eine ideale Grundlage für eine langfristig sichere Kapitalanlage.

Ein besonderes Plus ist die ausgezeichnete Vermietungshistorie: Seit der Fertigstellung standen die Wohnungen zu keinem Zeitpunkt leer. Nach den umfangreichen Sanierungen wurden die Dachgeschosswohnung im Jahr 2024 sowie die Erdgeschosswohnung im Jahr 2025 erneut erfolgreich vermietet – ein klarer Beleg für die hohe Wohnqualität und die starke Nachfrage am Standort.

Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt 27.120 €. Daraus ergibt sich ein attraktiver Kaufpreisfaktor von nur 13,27 sowie eine Bruttomietrendite von ca. 7,53 % – ein hervorragender Wert für eine nachhaltig vermietete Wohnimmobilie.

Beide Wohnungen verfügen über einen durchdachten Grundriss, einen großzügige Terrassen/Gartenanteil von jeweils ca. 25 m² der den Mietern zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Vier Stellplätze direkt am Objekt runden das attraktive Gesamtangebot ab.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie in einem sehr guten Zustand. Das Gebäude ist vollständig unterkellert, Dach und Fassade sind gedämmt und eine moderne Gas-Zentralheizung wurde ca. 2015 erneuert. Hochwertige Armaturen, Qualitätsheizkörper sowie Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung sorgen für eine zeitgemäße Ausstattung und geringen Instandhaltungsbedarf.

Eine Kapitalanlage mit dieser Kombination aus solider Bausubstanz, hochwertiger Modernisierung, dauerhaft gesicherter Vermietung und einer außergewöhnlich attraktiven Rendite ist nur selten am Markt verfügbar. Nutzen Sie die Gelegenheit und investieren Sie in eine Immobilie, die bereits heute stabile Mieteinnahmen erwirtschaftet und gleichzeitig langfristiges Wertsteigerungspotenzial bietet.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Unterlagen zur Verfügung und vereinbaren mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin.

Codice oggetto: 26124415 - 99947 Bad Langensalza

Dettagli dei servizi

- Vollvermietetes Reiheneckhaus mit zwei Wohneinheiten
- Baujahr ca. 2002–2004
- Massivbauweise und vollständig unterkellert
- Umfangreiche Sanierungen ab 2022
- Zwei Wohnungen mit jeweils ca. 96 m² Wohnfläche
- Je Wohnung ca. 25 m² großer Terrassen/Gartenanteil
- Grundstücksanteil von ca. 455 m² gesamt
- Vier PKW-Stellplätze
- Gas-Zentralheizung (ca. 2015 erneuert)
- Gedämmte Fassade und gedämmtes Dach
- Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung
- Hochwertige Armaturen und Qualitätsheizkörper von Kermi
- Keine Feuchtigkeit oder Sanierungsstau
- Jahresnettokaltmiete: 27.120 €
- Kaufpreisfaktor: 13,27
- Bruttomietrendite: ca. 7,53 %

Codice oggetto: 26124415 - 99947 Bad Langensalza

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Bad Langensalza, einer beliebten Kur- und Rosenstadt im Herzen Thüringens. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern und bietet eine angenehme Kombination aus ruhigem Wohnen und kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die historische Altstadt mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Ärzten, Apotheken und Banken ist in wenigen Minuten erreichbar. Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung und unterstreichen die hohe Wohnqualität des Standortes. Bad Langensalza verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und bietet zudem einen Bahnhof mit regelmäßigen Verbindungen in Richtung Erfurt, Gotha, Mühlhausen und Eisenach. Auch die Bundesstraßen B84 und B247 gewährleisten eine gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz.

Besonders für Kapitalanleger überzeugt der Standort durch eine konstant hohe Wohnraumnachfrage. Die Kombination aus attraktiver Wohnlage, guter Infrastruktur und dem hohen Freizeit- und Erholungswert der Kurstadt sorgt für eine nachhaltige Vermietbarkeit. Nicht zuletzt tragen die bekannten Parkanlagen, Themengärten, die Friederiken Therme sowie die Nähe zum Nationalpark Hainich zusätzlich zur Attraktivität des Wohnstandortes bei.

Codice oggetto: 26124415 - 99947 Bad Langensalza

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: 26124415 - 99947 Bad Langensalza

Partner di contatto

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

Florian Motschmann

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt

Tel.: +49 361 - 60 13 909 0

E-Mail: erfurt@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com