

Gotha

Charmantes Mehrfamilienhaus im Villenviertel von Gotha – Top Kapitalanlage mit historischem Flair

Número da propriedade: 25124420



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 999.000 EUR • ÁREA: ca. 597 m² • ÁREA DO TERRENO: 350 m²

Número da propriedade: 25124420 - 99867 Gotha

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25124420 - 99867 Gotha

Numa vista geral

Número da propriedade	25124420
Área	ca. 597 m ²
Ano de construção	1904

Preço de compra	999.000 EUR
Edifícios de apartamentos e propriedades para investimento	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Sólido
Área arrendáve	ca. 597 m ²

Número da propriedade: 25124420 - 99867 Gotha

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	11.06.2035
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	157.43 kWh/m²a
Classificação energética	E
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1905

Número da propriedade: 25124420 - 99867 Gotha

O imóvel



Número da propriedade: 25124420 - 99867 Gotha

O imóvel



Número da propriedade: 25124420 - 99867 Gotha

O imóvel



Número da propriedade: 25124420 - 99867 Gotha

O imóvel



Número da propriedade: 25124420 - 99867 Gotha

O imóvel



Número da propriedade: 25124420 - 99867 Gotha

O imóvel



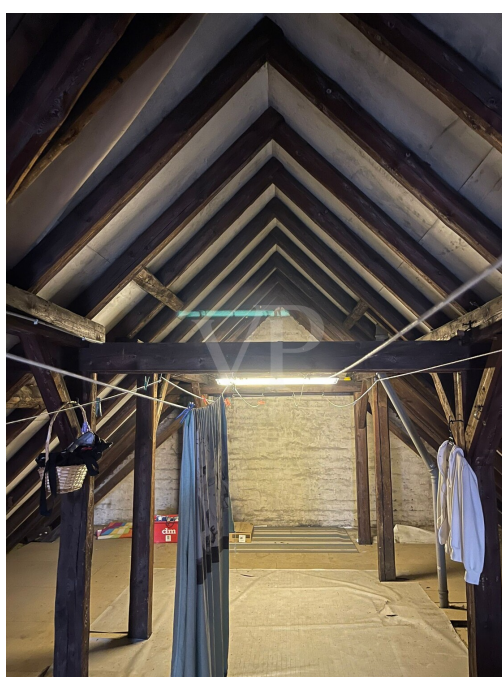
Número da propriedade: 25124420 - 99867 Gotha

O imóvel



Número da propriedade: 25124420 - 99867 Gotha

O imóvel



Número da propriedade: 25124420 - 99867 Gotha

O imóvel



Número da propriedade: 25124420 - 99867 Gotha

O imóvel



Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

0361 - 66 38 20 88

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!



VON POLL
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25124420 - 99867 Gotha

O imóvel

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT



VON POLL
IMMOBILIEN

PROFESSIONELL, AUSGEZEICHNET
UND EUROPaweit VERNETZT



Shop Erfurt | Kettenstraße 7 | 99084 Erfurt | T.: 0361 - 60 13 909 0 | erfurt@von-poll.com

www.von-poll.com/erfurt



BELLEVUE
Best Property
Agents
2025

www.von-poll.com

Número da propriedade: 25124420 - 99867 Gotha

Uma primeira impressão

Dieses beeindruckende Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1904 vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und befindet sich im begehrten Villenviertel von Gotha – einer der besten Wohnlagen der Stadt.

Das Gebäude wurde in massiver Ziegelbauweise errichtet (doppelwandig mit einer Zirkulationsebene zwischen dem Mauerwerk) und überzeugt durch seine solide Substanz und Energieeffizienz.

Im Jahr 2002 erfolgte eine umfassende Kernsanierung des gesamten Hauses. Dabei wurden: Dach, Dachrinnen und Dacheindeckung erneuert

Fenster vollständig ausgetauscht

eine moderne Gasheizung installiert

sämtliche Leitungen, Sanitäranlagen und Innenräume modernisiert

Die unter Denkmalschutz stehende Fachwerkfassade wurde 2020 aufwendig saniert und erstrahlt seither in neuem Glanz. Im selben Jahr erhielten auch die Dachfenster ein Update.

Im Jahr 2024 wurden zusätzlich zwei hochwertige, moderne Bäder in den Wohnungen komplett neu eingebaut – ein weiterer Beweis für den gepflegten und zeitgemäßen Zustand des Hauses.

Das Objekt ist derzeit vollvermietet und bietet damit eine sofortige, stabile Einnahmequelle. Zudem besteht im Dachgeschoss Ausbaupotenzial, das Raum für zusätzliche Wohnfläche oder eine weitere Wohneinheit eröffnet – ideal für Wertsteigerungspotenzial.

Fazit

Ein geschichtsträchtiges und gleichzeitig modern ausgestattetes Mehrfamilienhaus, das sich durch seinen hervorragenden Zustand, seine Vollvermietung und das vorhandene Ausbaupotenzial im Dachgeschoss als renditestarke und zukunftsichere Kapitalanlage präsentiert.

Investieren Sie in ein Stück Gothaer Geschichte – mit besten Perspektiven für die Zukunft!

Número da propriedade: 25124420 - 99867 Gotha

Detalhes do equipamento

Ausstattung

8 Wohneinheiten

Massive Ziegelbauweise (doppelwandig mit Zirkulationsebene)

2002 komplett kernsaniert (Dach, Heizung, Fenster, Leitungen)

2020 Sanierung der denkmalgeschützten Fachwerkfassade

2020 neue Dachfenster

2024 zwei neue, moderne Bäder

Vollvermietet

Ausbaureserve im Dachgeschoss

Perfekter Gesamtzustand

Número da propriedade: 25124420 - 99867 Gotha

Tudo sobre a localização

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Gothas – im traditionsreichen Villenviertel rund um die 18. März Straße. Diese Lage zeichnet sich durch repräsentative Gründerzeitvillen, gepflegte Gärten und eine ruhige, grüne Umgebung aus. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von der zentralen Nähe zur Innenstadt und einer sehr guten Verkehrsanbindung.

Das Stadtzentrum von Gotha mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten, Schulen und kulturellen Einrichtungen ist in nur wenigen Minuten erreichbar – zu Fuß, mit dem Fahrrad oder bequem mit dem öffentlichen Nahverkehr.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend:

Die B247 und B7 sorgen für schnelle regionale Verbindungen.

Die Autobahn A4 (Anschlussstelle Gotha) ist in rund 10 Minuten erreichbar und verbindet Gotha optimal mit Erfurt, Eisenach, Weimar und der Metropolregion Thüringen.

Der Bahnhof Gotha bietet regelmäßige Regional- und S-Bahn-Verbindungen nach Erfurt, Eisenach, Bad Langensalza und Mühlhausen.

Eine Straßenbahnlinie verbindet das Villenviertel direkt mit der Innenstadt und dem Bahnhof – ideal für Pendler und Studenten.

Auch das Freizeit- und Naherholungsangebot ist attraktiv: Der nahegelegene Schlosspark Friedenstein, mehrere Grünanlagen und Spazierwege, sowie das Tierparkareal und das Stadtbad Gotha bieten hohe Lebensqualität und Erholungswert.

Dank dieser Mischung aus historischem Ambiente, ruhiger Wohnlage und optimaler Anbindung gehört das Villenviertel zu den Top-Adressen Gothas – sowohl für Mieter als auch für Investoren.

Número da propriedade: 25124420 - 99867 Gotha

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25124420 - 99867 Gotha

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Motschmann

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt

Tel.: +49 361 - 60 13 909 0

E-Mail: erfurt@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com