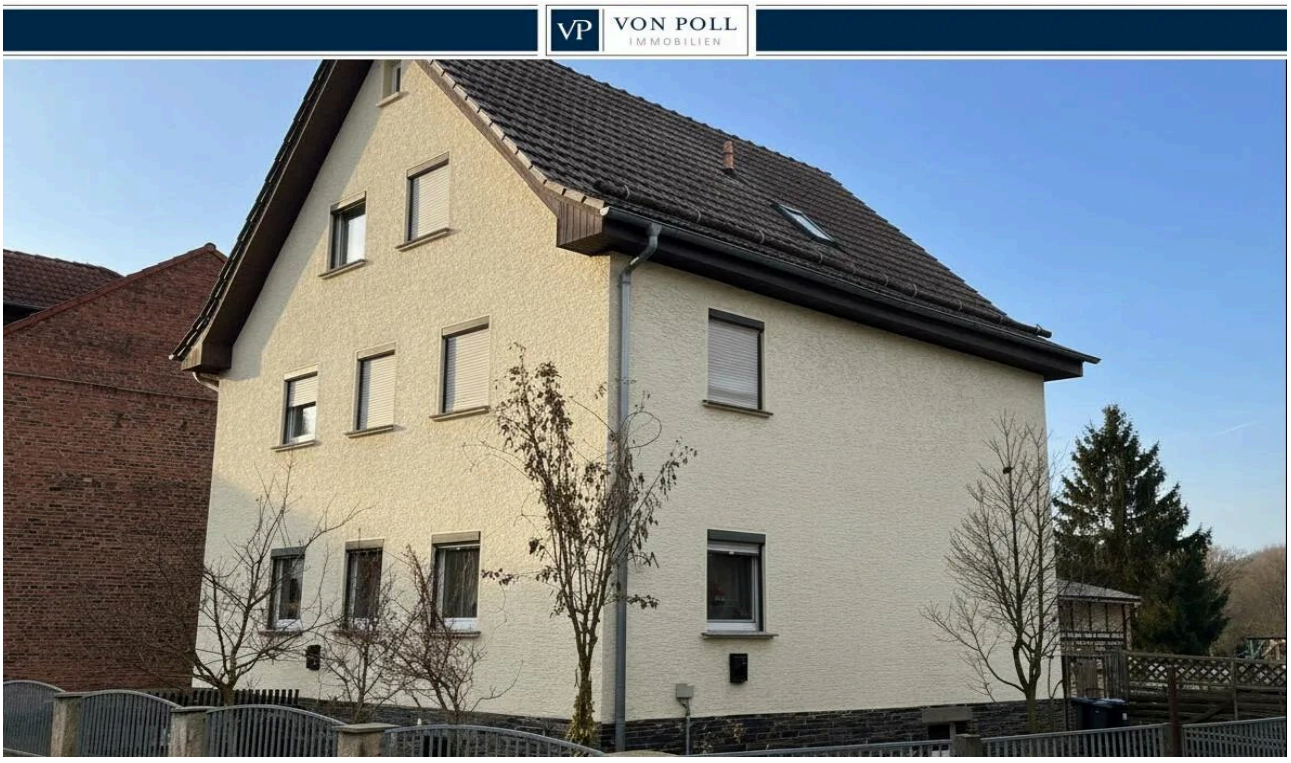
Rudolstadt / Schwarza

Mehrgenerationenhaus oder Renditeobjekt

Objektnummer: 25473001



KAUFPREIS: 139.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 169 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 538 m²

Objektnummer: 25473001 - 07407 Rudolstadt / Schwarza

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25473001 - 07407 Rudolstadt / Schwarza

Auf einen Blick

Objektnummer	25473001
Wohnfläche	ca. 169 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Badezimmer	3
Baujahr	1938

Kaufpreis	139.900 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 180 m²
Vermietbare Fläche	ca. 169 m²

Objektnummer: 25473001 - 07407 Rudolstadt / Schwarza

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	14.05.2034

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	172.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1938

Objektnummer: 25473001 - 07407 Rudolstadt / Schwarza

Die Immobilie





Objektnummer: 25473001 - 07407 Rudolstadt / Schwarza

Die Immobilie





Objektnummer: 25473001 - 07407 Rudolstadt / Schwarza

Die Immobilie





Objektnummer: 25473001 - 07407 Rudolstadt / Schwarza

Die Immobilie





Objektnummer: 25473001 - 07407 Rudolstadt / Schwarza

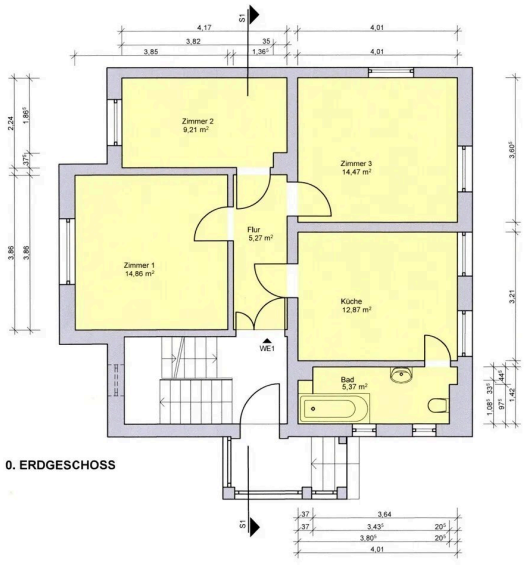
Die Immobilie



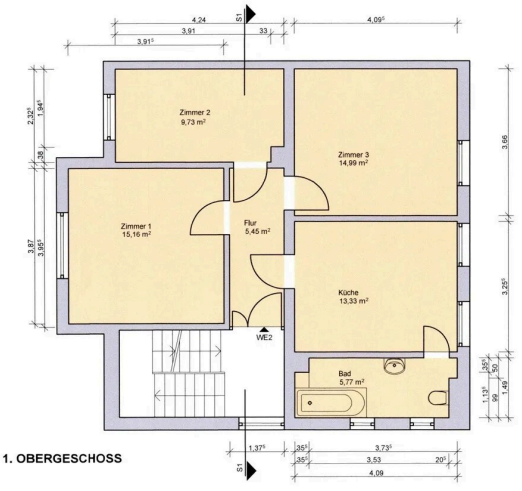


Objektnummer: 25473001 - 07407 Rudolstadt / Schwarza

Die Immobilie



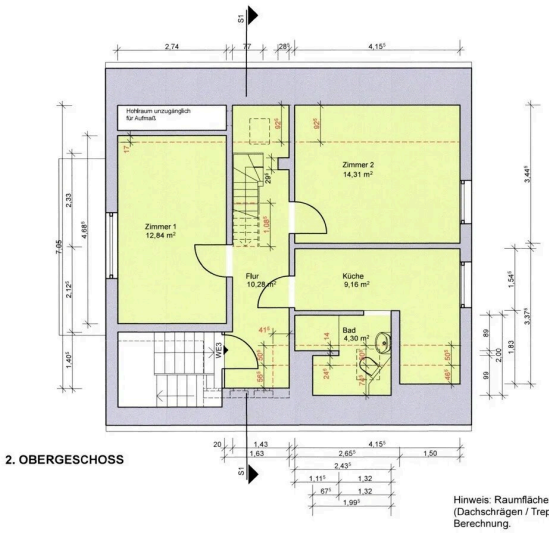
0. ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS

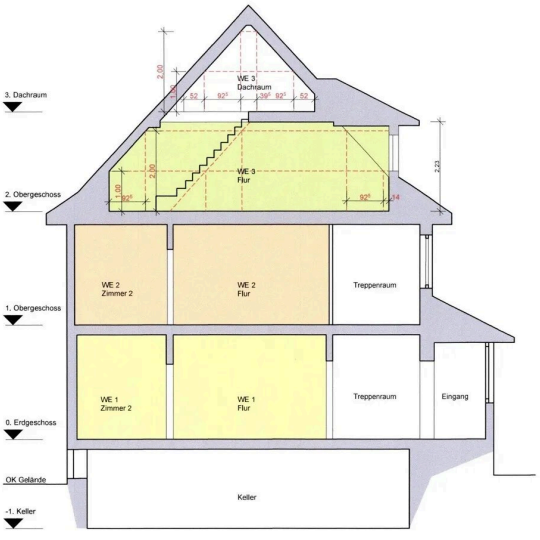
Objektnummer: 25473001 - 07407 Rudolstadt / Schwarza

Die Immobilie



2. OBERGESCHOSS

Hinweis: Raumflächen im DG ohne Abzüge (Dachschrägen / Treppe). Wohnfläche siehe Berechnung.



SCHNITT

Objektnummer: 25473001 - 07407 Rudolstadt / Schwarza

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1938 präsentiert sich auf einer großzügigen Grundstücksfläche von etwa 538 m² in einer beliebten Wohngegend. Mit einer Wohnfläche von ca. 169 m² und insgesamt acht Zimmern bietet die Immobilie vielseitige Möglichkeiten für unterschiedliche Lebensmodelle – sowohl für Familien als auch für Mehrgenerationenwohnen oder als Investitionsobjekt zur Vermietung.

Die Immobilie überzeugt durch ihre klare Raumaufteilung. Insgesamt sind drei Wohneinheiten vorhanden, die jeweils separat zugänglich sind. Die drei Badezimmer verteilen sich praktisch auf die Ebenen und wurden, ebenso wie die Heizung, das Sanitärsystem und die Elektrik, im Rahmen einer Modernisierung im Jahr 2010 erneuert. Auch eine Dachdämmung wurde dabei integriert. Die Zentralheizung sorgt für eine angenehme und zuverlässige Wärmeversorgung.

Die hellen Zimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen. Großzügige Fensterfronten lassen viel Tageslicht einfallen, was den Gesamteindruck positiv prägt. Ob als gemeinschaftlicher Wohnraum, Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer – die acht Zimmer können flexibel genutzt werden. Die offenen und geschlossenen Bereiche eröffnen viel Freiraum für verschiedene Ansprüche.

Der Außenbereich überzeugt durch seinen Garten, der auf der großzügigen Grundstücksfläche ausreichend Rückzugsmöglichkeiten sowie Spielflächen für Kinder oder Möglichkeiten für den Anbau von eigenen Pflanzen bietet. Auch das Errichten einer Sitzecke, die Gestaltung mit Blumenbeeten oder das Aufstellen eines kleinen Gartenhauses wären denkbar. Die ruhige und dennoch zentrale Lage sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen.

Das Mehrfamilienhaus ist aktuell vermietet.
Die Mieteinnahmen betragen monatlich ca. 1.000€.

Hinweis: Im Obergeschoss kam es durch einen defekten Duschablauf zu einem Wasserschaden, der sich auf den Bereich Küche und Bad im Erdgeschoss ausgewirkt hat. Eine fachgerechte Instandsetzung der betroffenen Bereiche wird empfohlen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten dieser Immobilie. Hier erwartet Sie ein Haus mit Potenzial in gefragter Wohnlage – bereit, neue Bewohner willkommen zu heißen.

Objektnummer: 25473001 - 07407 Rudolstadt / Schwarza

Alles zum Standort

Das Objekt liegt im Ortsteil Schwarza von Rudolstadt und bietet eine ruhige, wohnfreundliche Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Ärztehaus, Apotheke und öffentliche Einrichtungen befinden sich in der Nähe und sind flexibel zu Fuß oder mit dem Auto erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV ist gut: Buslinien verbinden Schwarza mit den umliegenden Ortsteilen und der Innenstadt von Rudolstadt, wodurch kurze Wege ins Stadtzentrum sowie zu Schulen und Kindertagesstätten gewährleistet sind. Zudem ist die Lage durch eine gute Anbindung an größere Verkehrsachsen (B87/B250) sowohl regional als auch überörtlich gut erreichbar. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Umgebung, wie der nahegelegene Schwarza-Fluss und grüne Erholungsflächen, laden zu Aktivitäten im Freien ein.

Objektnummer: 25473001 - 07407 Rudolstadt / Schwarza

Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 25473001 - 07407 Rudolstadt / Schwarza

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marcel Morys

Marktstraße 37, 07407 Rudolstadt
Tel.: +49 3672 - 12 55 696
E-Mail: saalfeld.rudolstadt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com