

EXPOSİÇ½

Hochwertig saniertes historisches Wohn- & Geschİ½ftshaus mit 6,8 % Traderrendite

ECKDATEN

Objektart: Haus
Adresse: 99947 Bad Langensalza
Baujahr: 1600
Zimmerzahl: 23
Wohnflİ½che (ca.): 234 mİ½
Nutzflİ½che (ca.): 450 mİ½
Gesamtflİ½che (ca.): 684 mİ½
Vermietbare Gesamtflİ½che (ca.): 684 mİ½
Grundstİ½cksflİ½che (ca.): 233 mİ½

VERKAUFT
İ½ 720.000,-

Schelkmann Immobilien

Andreasstraİ½e 7 İ½ 99084 Erfurt İ½ Tel.: +49 (0) 361 / 240 362 02
Fax: +49 (0) 361 / 240 261 79 İ½ info@schelkmann.de İ½ schelkmann.life

- > Haus
- > 234 m² Wohnfläche
- > Bad Langensalza
- > Objektnummer: 88
- > 23 Zimmer

Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	99947 Bad Langensalza, Karlstraße 7
Baujahr	1600
Zimmerzahl	23
Wohnfläche (ca.)	234 m ²
Nutzfläche (ca.)	450 m ²
Gesamtfläche (ca.)	684 m ²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	684 m ²
Grundstücksfäche (ca.)	233 m ²
Kaufpreis	720.000,- €
Kaufpreis pro m ²	1.052,63 €
Anzahl Etagen	4
Terrasse	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	93 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2028-01-16
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1996
Anzahl der Einheiten	4.00
Gewerbeeinheiten	5.00
Unterkellert	teilweise
Denkmalgeschützt	ja
Objekt ist vermietet	ja
Befuerung	Gas
x-fache der Jahresnettomiete	14,71
Mieteinnahmen p.a. (IST)	48.950,16 €
Mieteinnahmen p.a. (SOLL)	48.950,16 €
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	keine Außenprovision

> Haus

> Bad Langensalza

> 23 Zimmer

> 234 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 88

Objektbeschreibung:

Angeboten wird ein sowohl wertstabiles als auch repräsentatives Renditeobjekt im reizvollen Bad Langensalza. Das bezaubernde Denkmalobjekt befindet sich in der Innenstadt der beliebten Kurstadt und ist nicht nur was für's Auge, sondern mit 6,8 % Bruttomietrendite auch als Anlageobjekt interessant.

Das hochwertig sanierte Wohn- & Geschäftshaus besteht aus einem historischen Gebäudeteil von 1600 mit imposantem Eingangsportal & charmanten Details, dem 1996 ein sowohl moderner als auch perfekt ins historische Umfeld angepaßter Anbau beigelegt wurde. Das Objekt wird als Einzeldenkmal in der Denkmalliste geführt.

Im Gebäude befinden sich 5 Gewerbe- und 4 Wohneinheiten. Die Mietwohnungen sind langjährig und auch sehr sympathisch vermietet. Die 5 Gewerbeeinheiten sind ebenfalls seit Neuestem wieder komplett vermietet (Versicherungen, Bistro, Psychotherapie & Ingenieurbüro). Drei Gewerbeeinheiten befinden sich in den oberen Etagen und können im Falle einer Neuvermietung auch problemlos mit kleineren Umbauten im Bad in Wohnraum umgewandelt werden.

Gerade wurde durch uns das kleine Bistro im Erdgeschoss neu vermietet und wird nach einer Erneuerung des Gastbereiches wieder neu eröffnet werden und deutsche Hausmannskost anbieten. Sollte der Lock down weiter anhalten, ist man auf Take away eingestellt.

Die vermietbare Gesamtfläche beträgt 684 m². 234 m² entfallen davon auf die Wohnfläche & 450 m² auf die Gewerbeflächen. Das 233 m² große Grundstück ist komplett bebaut.

Die Mieteinnahmen betragen jetzt 4.079,18 EUR EUR/ Kaltmiete im Monat - das entspricht einer Jahreskaltmiete in Höhe von 48.950,16 EUR/ Jahr.

Das Objekt wird für einen Kaufpreis von 720.000,00 EUR angeboten und ist für den Käufer provisionsfrei!

Das entspricht einem Quadratmeterpreis von 1.052,63 EUR/m².
Vervielfältiger bei aktuellem Vermietungsstand 14,7.

Sie haben dieses Gebäude in einem der Immobilienportale entdeckt? Zusätzliches Bildmaterial zum Objekt finden Sie auf unserer Homepage schelkmann.life

Ausstattung:

Das liebevoll sanierte historische Gebäude befindet sich an einem kleinen Platz idyllisch direkt am Fuß der Bergkirche "St. Stephani" im Herzen der Bad Langensalzaer Innenstadt gelegen.

Bei der Sanierung wurde auf die Verarbeitung hochwertiger Materialien

und die Erhaltung des ursprünglichen Charmes Wert gelegt. Häbsche Details wie z.B. Mauerelemente im Inneren oder natürlich auch das beeindruckende Eingangsportal blieben dabei erhalten. Der 1996 entstandene Anbau fügt sich dabei perfekt mit ins Bild und ergänzt das Gebäude mit moderner Größe.

Die hochwertige Verarbeitung sichert Ihnen eine wertstabile Anlage. Jede Wohn- und Gewerbeeinheit überzeugt mit einer ganz eigenen ansprechenden Individualität, die keiner der Mieter wieder missen möchte und auch Sie werden begeistert sein!

Im Erdgeschoss befindet sich ein Versicherungsbüro und ein Bistro mit deutscher Küche. Die erste Etage teilen sich ein Ingenieurbüro und eine Psychotherapiepraxis. Im dritten Obergeschoss und in den Mansardetagen befinden sich die vier Wohneinheiten und ein weiteres kleines Versicherungsbüro. Das Haus ist in einem sehr gepflegtem Zustand und ist voll vermietet.

Lagebeschreibung:

Im Sommer verwandelt sich Bad Langensalza in ein Blütenmeer - rund um die großzügig erhaltene historische Altstadt befinden sich verschiedene Parks, Gärten und Kuranlagen wie z.B. der Japanische Garten und der Rosengarten. Hier lässt es sich hervorragend beim Einkaufsbummel durch die restaurierte Innenstadt schlendern und dann in eines der gemütlichen Lokale einkehren. Zahllose Terrassen der Stadtmauer, Kirchen und hochherrschaftliche Häuser prägen das Stadtbild.

Nördlich der Altstadt liegt die Frederiken Therme, die zum Erholen und Entspannen einlädt und ein weiterer Park- diesmal der Botanische Garten, der sich um das Sukkulentenhaus erstreckt. Die Kurstadt überzeugt mit einem breiten Kulturangebot und im Sommer reit sich ein bezauberndes Fest an das andere.

Sie mögen es gern weniger plüschig - kein Problem, dann machen Sie doch Ihren Pilotenschein im Flugsportverein "Otto Lilienthal", feuern im Stadion die Mannschaft des "fsv- preussen" an und lernen schießen oder reiten. Die Stadt bietet vielfältige Unterhaltung.

Die gemütliche Kurstadt bietet mehr als 17.000 Einwohnern eine Heimat und ist auch bei den Erfurtern als Ausflugsziel und auch gern als Alterssitz beliebt. Die 36 km Entfernung sind sowohl mit dem Auto oder der Erfurter Bahn gut zu bewältigen. Im Jahr 2021 werden die Bad Langensalzaer Parks als eine der Außenstellen der Erfurter Buga zahlreiche zusätzliche Gäste anziehen.

Sonstiges:

Alle Angaben entsprechen den vom Auftraggeber gegebenen Informationen. Das Maklerbüro Schelkmann Immobilien haftet bei unrichtigen Angaben nur im Falle grober Fahrlässigkeit oder bei Vorsatz.

> Haus

> Bad Langensalza

> 23 Zimmer

> 234 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 88

Bitte nutzen Sie keinerlei Bilder, Videomaterial, Anhänge oder sonstige graphische Darstellungen aus diesem Expos^{te} für gewerbliche Zwecke oder in ungebührlicher Weise- alles ist Eigentum des Maklerbüros Schelkmann Immobilien und darf nicht durch bzw. an Dritte verwendet oder weitergegeben werden. Vielen Dank!

Objektbilder:



Giebel des historischen Gebäudes



Großes Eingangsportal



Renditeverkauf Bad Langensalza Giebelansicht



Bad Langensalza Karlstraße



Dachterrasse

Eckdaten

- > Haus
- > Bad Langensalza
- > 23 Zimmer
- > 234 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 88

Treppenhaus

Ansicht in der Karlstraße

Auf dem Berge

Platz vor dem Haus

Blick aus dem Fenster

Saniertes Wohn- und Geschäftshaus

Eckdaten

> Haus

> Bad Langensalza

> 23 Zimmer

> 234 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 88

Auf dem Berge

Historisches Gebäude + moderner Anbau

Blick in die Karlstraße

Frontalansicht Renditeobjekt

Giebelseite

Haus Bad Langensalza Karlstraße 7

Eckdaten

- > Haus
- > 234 m² Wohnfläche
- > Bad Langensalza
- > Objektnummer: 88
- > 23 Zimmer

Saniertes Gebäude

Karlstraße 7 in Bad Langensalza

Hochwertig saniert und sympathisch vermietet

Blick auf die evangelische Kirche

Blick auf das Gebäude

Evangelische Kirche

Eckdaten

- > Haus
- > 234 m² Wohnfläche
- > Bad Langensalza
- > Objektnummer: 88
- > 23 Zimmer

Altstadt Bad Langensalza

QR- Code

Stadtschloss Bad Langensalza

Eckdaten

- > Haus
- > 234 m² Wohnfläche
- > Bad Langensalza
- > Objektnummer: 88
- > 23 Zimmer

Grundriss EG Karlstr.7 BadLangensalza

Eckdaten

- > Haus
- > 234 m² Wohnfläche
- > Bad Langensalza
- > Objektnummer: 88
- > 23 Zimmer

Grundriss 1.OG Karlstr.7 BadLangensalza

Eckdaten

- > Haus
- > 234 m² Wohnfläche
- > Bad Langensalza
- > Objektnummer: 88
- > 23 Zimmer

Grundriss 2.OG Karlstr.7 BadLangensalza

Eckdaten

- > Haus
- > 234 m² Wohnfläche
- > Bad Langensalza
- > Objektnummer: 88
- > 23 Zimmer

Grundriss 3.OG Karlstr.7 Bad Langensalza

Eckdaten

- > Haus
- > 234 m² Wohnfläche
- > Bad Langensalza
- > Objektnummer: 88
- > 23 Zimmer

Grundriss DG Karlstr.7 Bad Langensalza

Eckdaten

- > Haus
- > 234 m² Wohnfläche
- > Bad Langensalza
- > Objektnummer: 88
- > 23 Zimmer

Grundriss KG Karlstr.7 Bad Langensalza

> 234 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 88

> 23 Zimmer

Firmendaten:

Schelkmann Immobilien

Andreasstraße 1/2e 7

99084 Erfurt

Tel.: +49 (0) 361 / 240 362 02

Fax: +49 (0) 361 / 240 261 79

E-Mail: info@schelkmann.de

Internet: schelkmann.life

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:

Beate Schelkmann

Handelsregistereintrag: nicht vorhanden

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 283420598

Erlaubniserteilung nach § 34c der Gewerbeordnung durch:
Stadtverwaltung Erfurt, Bzgr. Abteilung Gewerbe und
Aufsichtsangelegenheiten 32.03, Bzgr. Bürgermeister-Wagner-Straße 1 in
99084 Erfurt

Zuständige Aufsichtsbehörde inkl. Adresse:

Stadtverwaltung Erfurt, Bäckergaß 1, 99084 Erfurt
 Telefon: 0361 231-1111, Telefax: 0361 231-1112
 E-Mail: info@erfurt.de, post@erfurt.de
 Internet: www.erfurt.de

Ihre Notizen: