

EXPOSİ ½

Perfektes Renditepaket mit 4 modernen 2Raumwohnungen

ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 99869 Haina
Baujahr: 1993
Zimmerzahl: 8
Wohnfläche (ca.): 232,76 m²
Nutzfläche (ca.): 20 m²
Kaufpreis pro m²: 708,88 €
Hausgeld (ca.): 834,80 €
Etage: 3

VERKAUFT
€ 165.000,-

Schelkmann Immobilien

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

- > Erdgeschosswohnung
- > 232,76 m² Wohnfläche
- > Haina
- > Objektnummer: 131
- > 8 Zimmer

Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	99869 Haina, Wiesenweg 1
Baujahr	1993
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	232,76 m ²
Nutzfläche (ca.)	20 m ²
Kaufpreis	165.000,- €
Kaufpreis pro m ²	708,88 €
Hausgeld (ca.)	834,80 €
Etage	3
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	2.00
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	113 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2028-08-01
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2015
Anzahl der Einheiten	4.00
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Befuerung	Gas
Haustiere	ja
x-fache der Jahresnettomiete	12,55
Mieteinnahmen p.a. (IST)	13.152,- €
Mieteinnahmen p.a. (SOLL)	13.152,- €
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Zeitnaher Erwerb
Provision für Käufer	5,8% incl. 16 % MwSt

> Erdgeschosswohnung

> Haina

> 8 Zimmer

> 232,76 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 131

Objektbeschreibung:

Verkauft wird ein Wohnungspaket mit 4 angenehm geschnittenen Eigentumswohnungen in zwei 1993 erbauten Mehrfamilienhäusern in der Landgemeinde Nesselal im Ortsteil Haina. (zwischen Eisenach, Gotha und Bad Langensalza)

Das Paket besteht aus 2 vermieteten 2- Zimmerwohnungen in der Brauhausstraße 1 (im Erdgeschoss und der darüber liegenden Wohnung in der ersten Etage) und zwei 2- Zimmer- Erdgeschosswohnungen mit Terrasse zur Gartenseite im Wiesenweg 1. Während das Gebäude in der Brauhausstraße idyllisch im Ortsinneren liegt, befindet sich das Haus im Wiesenweg in einem neuen Bauviertel umgeben von netten Einfamilienhäusern.

Einer der Wohnungen wird gerade durch uns zur Neuvermietung für 350,00 EUR Kaltmiete im Monat angeboten. Schon bei der ersten Besichtigung waren sehr sympathische Mietinteressenten dabei -Sie können sich für diese Wohnung Ihren neuen Mieter gern selbst aussuchen.

Jahreskaltmiete nach Neuvermietung der Wohnung WE 3: 13.152,00 EUR.

Die Wohnungen werden von ihren Mietern liebevoll gepflegt und sorgsam bewohnt und die Häuser sind in einem soliden Zustand. Durch zahlreiche Firmenansiedlungen im Umkreis steigt die Mietnachfrage beständig.

Der Kaufpreis für das Wohnungspaket beträgt unschlagbare: 165.000,00 EUR

Kaufpreis pro m²: 708,88 EUR/m²

Wohnfläche: 232,76 m² (Die Terrassen wurden nicht in die WFL einberechnet)

Die umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 6.076,46 EUR/Jahr entsprechen den umlagefähigen Kosten im komplett vermieteten Zustand.

Die nicht umlagefähigen Kosten betragen zur Zeit 3.941,16 EUR/ Jahr. Davon werden 2.604,64 EUR/Jahr zur Aufstockung der Instandhaltungsrückstellung angespart.

Eine Nachweis- und Vermittlungsprovision von 5,8 % (inkl. 16% MwSt) des endgültigen Kaufpreises ist vom Käufer nach Abschluss des Kaufvertrages zu zahlen.

Ausstattung:

Angeboten wird ein Wohnungspaket mit 4 Eigentumswohnungen in der Landgemeinde Nesselal im Ortsteil Haina. Die Gegend partizipiert von

Ihre Nähe zur Autobahn und den umliegenden florierenden Gewerbegebieten.

Die 4 Wohnungen verteilen sich auf zwei Häuser und somit auch zwei Eigentümergemeinschaften. Beide Mehrfamilienhäuser wurden 1993 erbaut und sind in einem gepflegten Zustand.

Das Wohnungspaket besteht aus zwei Wohnungen in der Brauhausstraße 1. Beide Wohnungen sind 2Zimmerwohnungen mit Tageslichtbad, kleiner netter Küche, Flur und einer Abstellkammer. Zu jeder Wohnung gehört auch ein Kellerraum und ein PKW- Stellplatz. Der große Garten wird von allen Bewohnern des Hauses gemeinsam genutzt und wurde auf deren Wunsch neu mit einem Zaun umgeben. Beide Wohnungen sind langfristig vermietet. Das Gebäude in der Brauhausstraße wird mit Erdgas beheizt und hat einen Energieverbrauchskennwert von 92 kWh (ohne Warmwasser), C.

Die anderen beiden Wohnungen befinden sich im Wiesenweg 1 in einem neu gewachsenden Wohngebiet umgeben von Wiesen und Wäldern. Beide 2Zimmer- Erdgeschosswohnungen sind großzügig geschnitten mit extra großem Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, netter Küche und Tageslichtbad mit Badewanne. Jede der Wohnungen hat eine hübsche eigene Terrasse zur Gartenseite. Die Räume sind zeitlos gefliest bzw. die Schlafzimmer sind mit hochwertigem Laminat ausgelegt. Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerraum. Ein gemeinsamer Waschmaschinenraum und verschiedene Windscheutempel im Garten können gemeinschaftlich genutzt werden.

Lagebeschreibung:

Die Landgemeinde Nesselal im Landkreis Gotha liegt einerseits landschaftlich perfekt umgeben von Wiesen, Feldern und Wäldern und andererseits wirtschaftlich günstig durch ihre Nähe zur Autobahn. Die Landgemeinde besteht aus 13 Ortsteilen und ist erfüllende Gemeinde für Sonneborn. Verschiedene namhafte Firmen haben sich in und um die Gemeinde angesiedelt.

Der Ortsteil Haina liegt idyllisch entlang der Nesse. Von hier aus hat man einen weiten Blick auf den Thüringer Wald im Süden, den Nationalpark Hainich im Westen und die Fahnersche Höhe im Osten.

Die offene Landschaft ist geradezu ideal für den privaten Flugverkehr geeignet und der Verkehrslandeplatz Eisenach- Kindel im Westen der Gemeinde ist nicht nur Anziehungspunkt für glückliche Flugzeugbesitzer, sondern auch für Besucher von nah und fern, die im Restaurant "Propeller" den kleinen Maschinen, Hubschraubern und Fallschirmspringer beim Starten und Landen zusehen.

In Haina gibt es einen eigenen Kindergarten und der Ortsteil ist mit dem Regionalbus zu erreichen. Die Autobahn liegt nur 8 min mit dem Auto entfernt und bis nach Gotha, Eisenach und Bad Langensalza benötigt man jeweils nur knapp 25 min.

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> 232,76 m² Wohnfläche

> Haina

> Objektnummer: 131

> 8 Zimmer

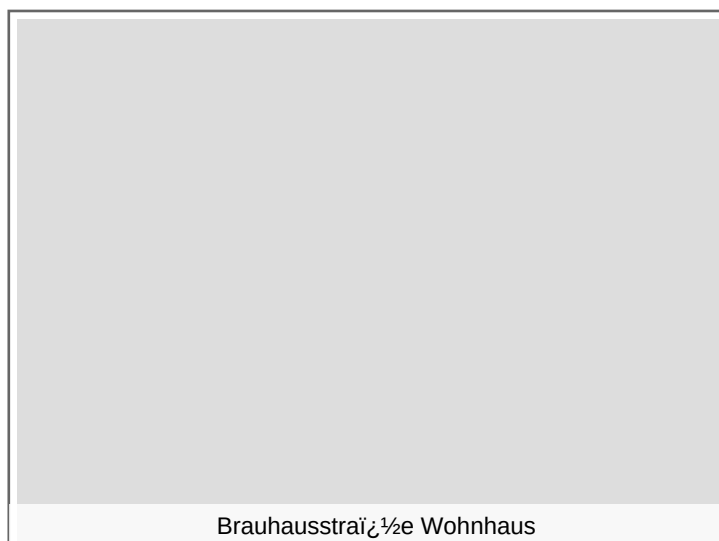
Etwas außerhalb befindet sich die Hofkäserei Burgmühle, die mit der Milch der eigenen Ziegen und Käse die schmackhaftesten Käse herstellt und auch gelegentlich mit interessanten Kunstevents aufwartet.

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.

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

Objektbilder:



Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> 232,76 m² Wohnfläche

> Haina

> Objektnummer: 131

> 8 Zimmer

Modernes Wohnhaus in traditionellem Design

Brauhausstraße mit Rahmen

Gartenansicht Brauhausstraße 1 und 2

Nessetal: Haina Wohnungspaket Brauhausstr.

Renditewohnungen im Ortskern_mit_Rahmen

Brauhausstraße in Nessetal: Haina

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> 232,76 m² Wohnfläche

> Haina

> Objektnummer: 131

> 8 Zimmer

Eingang Wiesenweg 1a

Gepflegte Anlageimmobilie

Wohnungen Nesselal: Haina

Idyllisches Wohngebiet

Eingang Wiesenweg 1b

Nesselal OT Haina

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Haina

> 8 Zimmer

> 232,76 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 131

Gartenansicht des Hauses

Wohnungskauf Wiesenweg Nesselal:Haina

Gartenansicht Wiesenweg Haina

Nesselal: Haina Wiesenweg

Wohnanlage mit zufriedenen Mietern

Blick ins Wohnzimmer

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Haina

> 8 Zimmer

> 232,76 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 131

Blick vom Wohnzimmer in den Flur

Die eigene Terrasse

Bogendurchgang zum Wohnzimmer

Große Terrassentür im Wohnzimmer

Heller zentraler Flur

Gemütliche Küche

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> 232,76 m² Wohnfläche

> Haina

> Objektnummer: 131

> 8 Zimmer

Küchenfenster mit Blick ins Grüne

Schlafzimmerfenster

Tageslichtküche im Erdgeschoss

Tageslichtbad mit Badewanne

Schlafzimmer Mietwohnung Haina

Hausflur

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> 232,76 m² Wohnfläche

> Haina

> Objektnummer: 131

> 8 Zimmer

Wohnungspaket Wiesenweg

Wohnen im Grünen

Wohnungspaket Brauhausstr. Nesselal: Haina

Spielplatz in Haina: Nesselal

Wohnidyll mit glücklichen Mietern

Evangelische Kirche in Haina

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> 232,76 m² Wohnfläche

> Haina

> Objektnummer: 131

> 8 Zimmer

Nessetal OT Haina_Panoramablick

MFH Brauhausstraße 1 in Haina

St. Johannes in Haina: Nessetal

Wohnen im Grünen_Haina: Nessetal

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> 232,76 m² Wohnfläche

> Haina

> Objektnummer: 131

> 8 Zimmer

Grundriss WE 3_Wiesenweg 1

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> 232,76 m² Wohnfläche

> Haina

> Objektnummer: 131

> 8 Zimmer



Grundriss WE6, Wiesenweg 1

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> 232,76 m² Wohnfläche

> Haina

> Objektnummer: 131

> 8 Zimmer

Grundrisse WE 2 und 4, Brauhausstraße 1

> 232,76 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 131

Firmendaten:

Frau Beate Schelkmann

E-Mail: info@schelkmann.de

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, Bürgeramt Abteilung Gewerbe und
Aufsichtsangelegenheiten 32.03, Bürgermeister-Wagner-Straße 1 in
99084 Erfurt

Zuständige Aufsichtsbehörde inkl. Adresse:
Stadtverwaltung Erfurt, Bürgermeisteramt Abteilung Gewerbe und
Aufsichtsangelegenheiten 32.03, Bürgermeister-Wagner-Straße 1 in
99084 Erfurt

Ihre Notizen: