

Exposé

Erdgeschosswohnung in Thal

**4-ZKB oder 3FH; Mieten_Kaufen in 99842 Thal; Bestlage
saniert_5,7%Rendite**



Objekt-Nr. OM-321712

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **720 € + NK**

Ansprechpartner:
Herr Hartmann
Telefon: 0160 7980376

Am Park 30
99842 Thal
Thüringen
Deutschland

Baujahr	1910	Nebenkosten	250 €
Zimmer	4,00	Mietsicherheit	2.175 €
Wohnfläche	103,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ansprechpartner: Herr Hartmann, Tel. 0160.798 0 376

Bei ernsthaftem Interesse bitte ausschließlich Telefonkontakt.

Ich freue mich, Ihnen diese Wohnung(en) in einem beeindruckenden Mehrfamilienhaus anbieten zu können. Zum Verkauf/Vermietung stehen die Wohnungen im EG bzw. OG sowie im DG (=2.OG). Ein angenehm ruhiges Haus, vorteilhaft übersichtlich, bei nur 3WE.

Die Immobilie besticht seit Jahren schon durch solide Bauweise, Top Rendite und langfristige Mieter.

Vermietung:

4-ZKB im EG; mit Balkon, Gartenanteil, 720.- kalt +250.- NK. Nur an langfristige Mieter.

Auch zum Mietkauf bei 20% ab 83`T€U Eigenkapital.

Verkauf:

Mit dieser Immobilie schaffen Sie sich ein Eigenkapital von 145.000 Euro /je Whg, in nur 17 Jahren!

Ein ansehnliches 3-Fam Haus oder auch einzelne 3 Wohnungen, Am Park 30,

in attraktiver Bestlage von 99842 Thal (Ruhla), bei Wutha-Farnroda,

(10 Min/Km bis Eisenach, 28 Min/Km Gotha, 38Min/55Km Erfurt Airport).

Für Kapitalanleger und Selbstnutzer:

Ein ideales Mehrfamilienhaus, pflegeleicht, mit eigenen Mietergärten in sonniger Bestlage von 99842 Thal, Ortszentrum, bei angenehmer Infrastruktur.

Sehr gute Mietnachfrage zu attraktiven Mietpreisen. Die sehr guten Mieteinnahmen decken sogar die Bank-Finanzierung. Etwa 20% Eigenkapital-Bonität erwartet die Bank bei einem Kauf.

Der Verkauf erfolgt schweren Herzens aus Altersgründen, denn diese Kapitalanlage hat sich bereits seit über 20 J. sicher bewährt.

Die Kapitalanleger-Rendite = 5,7% (23.400.- €/J.) aus der Kaufpreissumme 412`T€.

Alle Wohnungen im Haus sind solide, werthaltig und für Normalverdiener erschwinglich.

Es wurde bereits wirtschaftlich saniert: Neue Heizung 9/2022, Dämmfassade, Dach isoliert, Ks-Fenster, etc. etc...

Diese ansprechende Immobilie mit nur 3-Wohneinheiten (Whg-Fläche 288qm auf 800qm Grundstück), steht vorzugsweise zum Verkauf (z. B. zur Eigennutzung) sowie auch zur Vermietung.

DG-Whg 3-ZKB, 122`T€ Kaufpreis; solide vermietet mit 6.540.- €/J. (5,4% Rendite)

OG-Whg 4-ZKB, 145`T€ Kaufpreis; solide vermietet mit 8.200.- €/J (5,7% Rendite)

EG-Whg 4-ZKB, 145`T€ Kaufpreis; frei werdend 11/24, zur Miete 8.640.- €/J. (6,0% Rendite)

Auf Wunsch stellen wir gerne einen Nachmieter, denn diese Wohnungen werden von Mietern stark nachgefragt.

_ Ein Teil der Maklerkosten von 14.700.- € / 3,57%) wird ggf. noch entfallen.

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor. __oMn

EVA 83 kWh/qm/a inkl. WW, Gas, Bj. ca.1910/1992 Anlagentechnik, Heizung neu in 9/2022.

Ausstattung

Was wurde saniert und renoviert?

Das gesamte Anwesen wurde im Zeitraum 1996-1999 in vielen Teilen und zuletzt in 2024 wie folgt saniert und renoviert:

- Dach Neueindeckung, Wärmedämmung, Dachunterspannfolie;
- Fassade gedämmt, neue Kunststoff-Fenster, Eiche Massivholzhautüre;
- Sanitäreinrichtung komplett neu, alle Wasserleitungen korrosionsfrei aus Kunststoff;
- Elektroarbeiten: Unterverteiler in allen Wohnungen, Zählerschrank, Gegensprechanlage;
- Bodenbeläge sowie Estrich in allen Wohnungen neu hergestellt;
- Treppenbeläge, Extra große Balkone aus massivem Leimholz in Eiche und Meranti;
- Sat-Anlage; DSL Geschwindigkeit 250MBit/S
- seltenes Eckgrundstück in Bestlage, 2-Seitig erschlossen, Str-Herstellkosten beglichen;
- mit massiver Metall-Zauneinfriedung, Baumbestände, gepflegter Landschafts-Garten;
- jede Wohnung eigener Garten, befestigter Innenhof sehr gut nutzbar; keine Hanglage;
- 2022-09 neue Gas-Zentralheizung (neueste Brennwerttechnik), einschließlich einer Kaminsanierung;
- die letzte Renovierung war 2024 das Treppenhaus, und neues Laminat in der EG-Wohnung;
- 4 St Stellplätze (Kommunal kostenfrei) direkt am Grundstück.

Keine zu erwartenden Erschließungskosten für öffentlichen Kanal, Energienetze, Straße.

Diese fallen in nächster Zukunft nicht mehr an und wurden bereits per Umlage bezahlt.

Das Objekt hinterlässt einen gepflegten Eindruck. Die Mieter sind angenehm, fühlen sich wohl im Haus und wohnen bisher eher längerfristig zwischen 8-20 Jahren.

Die Privatnutzung ist sofort möglich: Im EG (103qm) 4-ZKB mit sep. Gäste-WC sowie Balkon und Garten.

Nehmen Sie die Zukunft in die Hand. Die Mieteinnahme bezahlt die Finanzierung.

In gut 8Jahren gehört Ihnen 50% der Immobilie, nach 17J. besitzen Sie 100%.

Mit dieser Immobilie schaffen Sie sich ein Eigenkapital von 145.000.- Euro /je Whg; in nur 17 Jahren!

Quelle: Finanztest-Rechner „Kaufen oder Mieten?“

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Gäste-WC

Sonstiges

-Nachfolgend noch einmal gleiche Fakten wie oben, also doppelt, jedoch in Textform-

So wohnen Sie:

Ihr neues Zuhause eine attraktive Wohnung im EG macht einen hellen, freundlichen Eindruck. Vom großzügigen Wohnzimmer aus nehmen Sie gerne Platz auf Ihrem Balkon, mit Süd/W Sonne bis hin zum Abend, um den Feierabend zu genießen.

Eine Besonderheit: Sie können auch den eigenen Garten der Wohnung zur Erholung nutzen.

Die Mieter im Haus sind nett und wohnen bereits seit mehreren Jahren hier.

Sie werden sehr angenehm wohnen, bei nur 2 weiteren Wohneinheiten.

Die Nebenkosten sind vergleichsweise sehr gering.

Falls Sie vermieten, erzielen Sie monatliche Einnahmen je Whg:

(z.B. EG-Whg mtl. Kaltmiet-Einnahme 720 € plus NK 250 €).

Service: Auch nach dem Verkauf unterstütze ich Sie gerne weiterhin.

Objektbeschreibung:

Die ehemalige Fabrikantenvilla bietet Ihnen:

Ein Tageslichtbad mit Badewanne und Fenster und ein zusätzliches separates Gäste WC.

Im Wohnzimmer bodentiefe Türe +Fenster zum großen Balkon hin.

Die insgesamt helle, sonnige Wohnung hat viele Fenster, teilweise mit Panoramablick und befindet sich auf einem parkähnlichen Grundstück.

Energie und Größe:

Die gepflegte Immobilie in außergewöhnlich schöner Ortslage, mit Bezug direkt in die Natur, präsentiert sich auf 800 qm GrdStück mit einer Fassadenansicht die den Charme des ursprünglichen Baujahres, welches auf 1910 geschätzt wird, gut bewahrt hat.

Die neue Gas-Brennwert-Heizung, mit kostensparender selbstmodulierender Technik, ist vom Sep/2022.

Es kommen also keine unkalkulierbaren Reparaturkosten der Heizung auf Sie zu.

Ansprechpartner: Herr Hartmann, Tel. 0160.798 0 376

Bei ernsthaftem Interesse bitte ausschließlich Telefonkontakt.

Lage

Das Objekt befindet sich in bester Ortslage, also zentral in Thal.

Einkaufsmärkte sind in 2Min. / 900m Nähe auch zu Fuß gut erreichbar (Neukauf, NKD, Getränkemarkt, Netto sowie GroschenMarkt, Apotheke, TEDI, Rewe, VR-Bank, etc., etc.)

Schwimmbad, Tennishalle sind gleich nebenan, nur wenige 100m vor Ort.

Die Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs befindet sich in der Nähe.

Auf der Autobahn A4 (15Min. / 10Km) ist man schnell in Eisenach.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



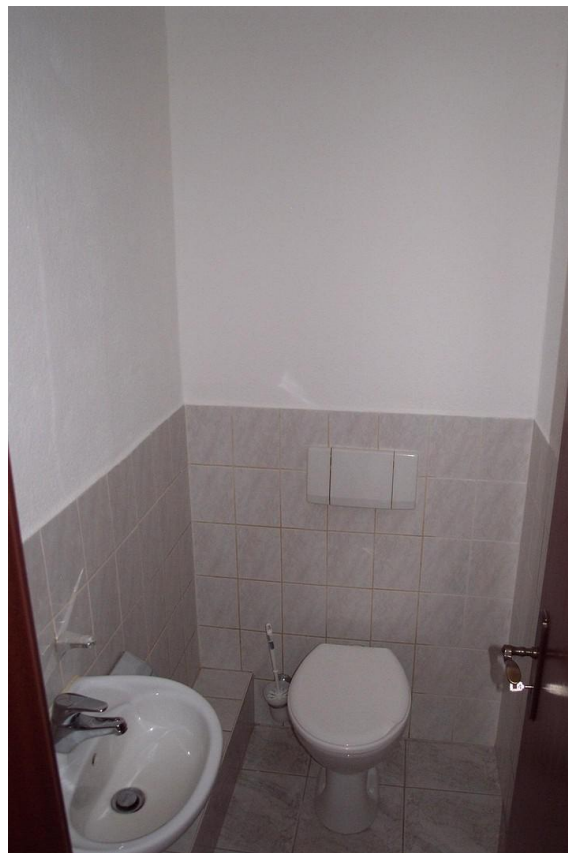
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



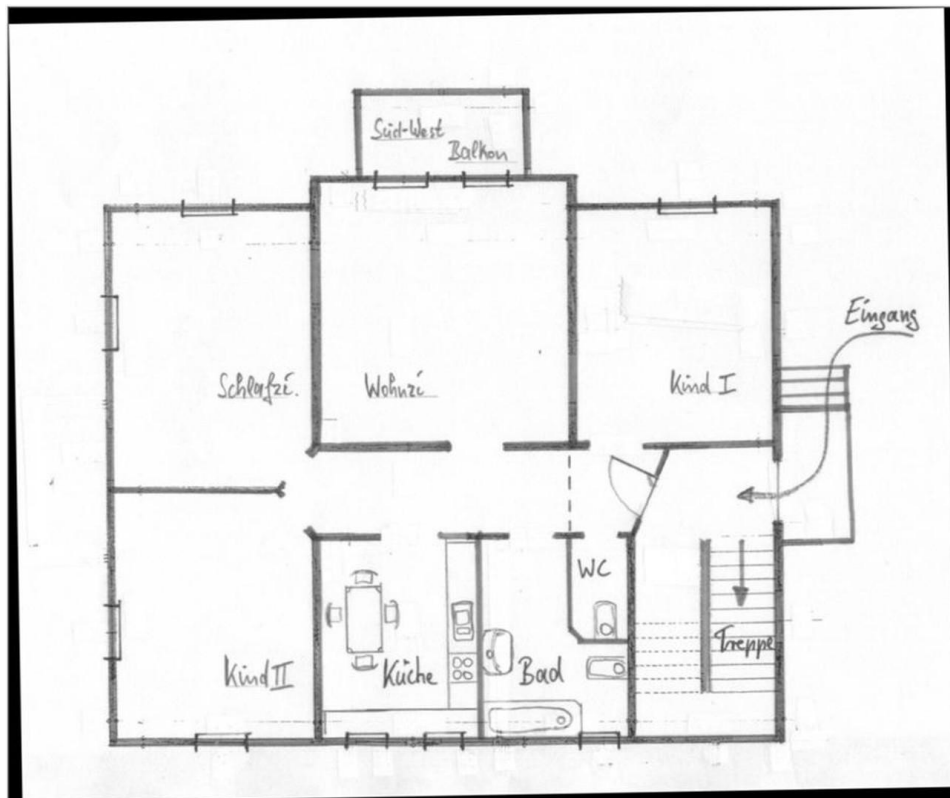
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



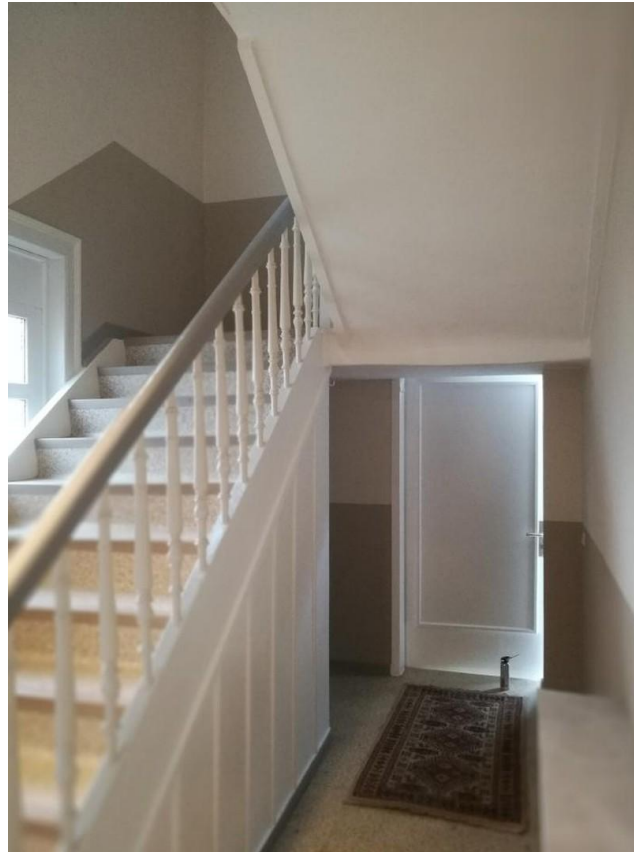
Exposé - Galerie



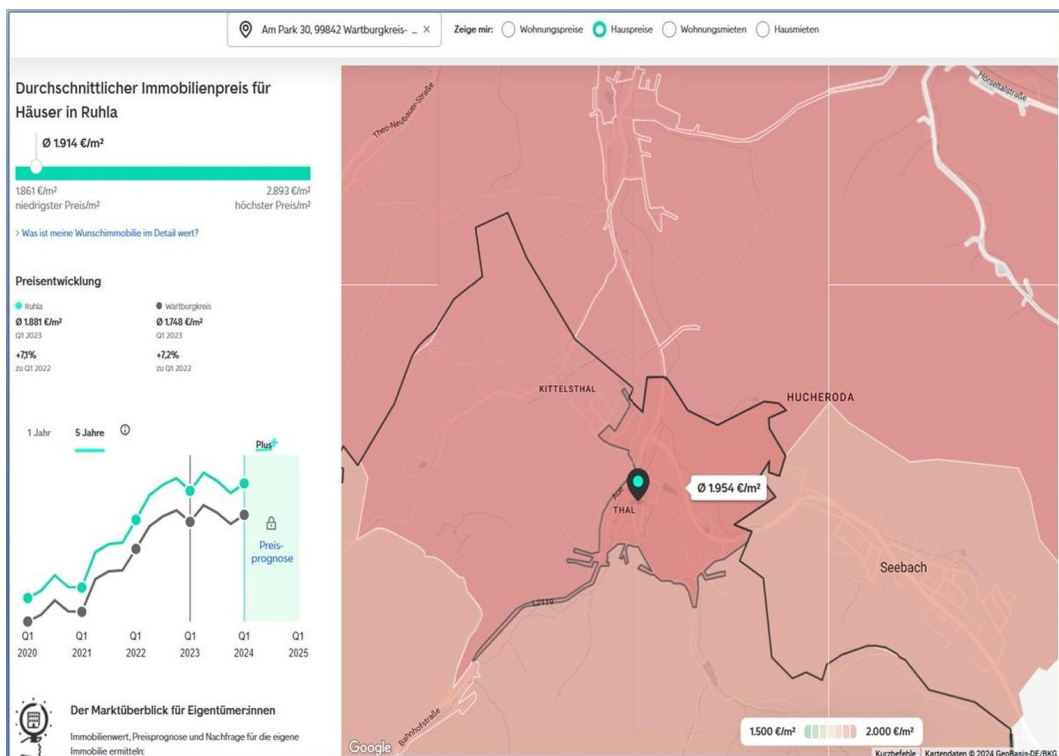
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

