



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-EDi-56167

**Eigennutzung und Vermietung in einem sanierten
Mehrfamilienhaus ruhig gelegen**

Eckdaten

Kaufpreis	298.000,00 €
Jahresnettomiete	18.450,00 €
Provision	3,57 inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	249,0 m²
Grundstücksfläche	548,0 m²
Anzahl Zimmer	10,0
Anzahl Stellplätze	4,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1923
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Laminat, Fliesen
Kamin	
Befuerung	Elektro
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	26.09.2032
Energiebedarf	117,5
Energieträger	Strom
Wärmewert	211.4
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	08.08.2020
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Diese einzigartige Immobilie befindet sich in der malerischen Ortschaft Stützerbach und besticht durch ihre ideale Lage, die sowohl Ruhe als auch eine hervorragende Anbindung bietet. Für den anspruchsvollen Immobilieninteressenten eröffnet sich hier eine exquisite Wohnlage, die durch zahlreiche Annehmlichkeiten und eine hervorragende Infrastruktur besticht.

Die Nähe zu wichtigen Autobahnen ermöglicht eine ausgezeichnete Erreichbarkeit. Die A71 sorgt für eine schnelle Verbindung in die nahegelegenen Großstädte und bietet berufstätigen Pendlern eine unkomplizierte Anbindung. Zudem ist der internationale Flughafen Erfurt-Weimar innerhalb einer durchschnittlichen Fahrtzeit zu erreichen, was diese Lage auch für Vielreisende attraktiv macht.

Des Weiteren findet sich eine gut ausgebaute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, welche die Mobilität innerhalb der Region gewährleistet. Vor Ort gibt es die Bushaltestelle Stützerbach, Erholung in nur 96 m Entfernung, was schnelle Verbindungen zu den umliegenden Städten und Gemeinden ermöglicht.

Der Hüttenplatz, ein großzügig angelegter Parkplatz, befindet sich nur 277 Meter entfernt und bietet sowohl Bewohnern als auch Besuchern komfortable Parkmöglichkeiten. Für Familien mit Kindern ist der Kneipp Kindergarten in unmittelbarer Nähe, nur 140 Meter entfernt, was kurze Wege und eine angenehme Vereinbarkeit von Familie und Beruf unterstützt.

Die Lage profitiert von einer gesundheitsfördernden Umwelt, die durch zahlreiche Grünflächen unterstrichen wird. Dies schafft eine ruhige und entspannende Atmosphäre, die sowohl für gesundheitsbewusste Einzelpersonen als auch für Familien optimal ist.

Zusammengefasst zeichnet sich diese Immobilie durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung, die unmittelbare Nähe zu alltäglichen Einrichtungen und eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten aus, was ein komfortables und angenehmes Wohnen in einer idyllischen Umgebung sicherstellt.

Objektbeschreibung

NEUE * Information Eine Drei - Raumwohnung im ersten Obergeschoss wird frei zur Eigennutzung.**

**Wir bieten Ihnen ein top gepflegtes Mehrfamilienhaus zum Kauf an.
Das Haus wurde 1923 erbaut und in den Jahren 2012 bis 2020 modernisiert.**

Auffallend ist die Fachexpertise der Eigentümer, die gerade für die Ausstattung der Bäder und

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Böden in hoher Qualität zum Tragen kommt.

Diese exklusive Immobilie bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von 249 m² ein Höchstmaß an Komfort und Eleganz.

Auf einem gepflegten Grundstück von 548 m² finden Ihre Mieter Ruhe und Entspannung abseits des städtischen Trubels, dennoch profitieren Sie von der zentralen Lage in der Nähe von Ilmenau. Die Immobilie besticht nicht nur durch ihre großzügigen Raumverhältnisse, sondern auch durch eine durchdachte Raumaufteilung, die zum Teil ein offenes und zugleich behagliches Wohngefühl vermittelt.

Ein herrlicher weitläufiger Ausblick ins Grüne ist aus allen Wohnungen möglich und schafft ein Gefühl der Ruhe und Entspannung.

Im Mehrfamilienhaus befinden sich drei Wohneinheiten von 50 m² bis 122 m², die derzeit vermietet sind, mit einer aktuellen Bisherige Netto-Jahresmiete von 18 450,00 EUR.

Das Haus befindet sich in Stützerbach, einer Ortschaft, die Ruhe und Erholung in einem überwiegend von der Natur umgebenen Umfeld bietet. Dank der überschaubaren Einwohnerzahl genießen Sie hier nicht nur ein hohes Maß an Privatsphäre, sondern profitieren auch von einer engen, familienfreundlichen Gemeinschaft, die durch die Nähe zu wichtigen Infrastrukturen besonders attraktiv wird. So ist zum Beispiel der Kneipp Kindergarten in nur 140 Metern schnell erreichbar und gewährleistet eine optimale Betreuung Ihrer Kinder in direkter Nähe.

Für den täglichen Bedarf bietet sich der nahe gelegene Hüttenplatz Parkplatz in lediglich 277 m Entfernung an, welcher ausreichend Stellplätze für Ihren Besuch oder weitere Fahrzeuge bereithält. Die nächste Bushaltestelle Stützerbach Erholung befindet sich nur wenige Schritte entfernt, was eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sicherstellt und Ihre Mobilität im Alltag erleichtert.

Die Anbindung an überregionale Verkehrsrouten ist ebenfalls hervorragend. Die Autobahnen A71 und A4 sind in kürzester Zeit erreichbar und ermöglichen Ihnen schnelle und bequeme Verbindungen zu benachbarten Metropolen und dem nächstgelegenen internationalen Flughafen Erfurt-Weimar, welcher nur eine kurze Fahrt entfernt liegt.

Durch den hohen Individualitätsfaktor und die optimale Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden Wohnflächen, entsteht eine geräumige Wohnumgebung. Diese bietet sowohl Singles als auch Paaren sowie Familien mit Kindern genügend Entfaltungsfreiheit. Die positiven Wohnbedingungen werden durch den geringen Anteil an Leerständen und einer soliden sozialen

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Struktur untermauert, die ein familienfreundliches, sicheres und angenehmes Wohnklima verspricht.

Dieses Haus in Stützerbach kombiniert somit auf harmonische Art und Weise die Vorzüge modernen Wohnens mit den unschätzbaren Vorteilen einer ländlichen Umgebung und ist somit die ideale Wahl für alle Immobilieninteressenten, die Ruhe und Komfort in bester Lage suchen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Ausstattung: -Alle Bäder sind modern gefliest

- Die Fußböden sind aus hochwertigen Fliesen und Laminat

- In zwei Wohnungen befindet sich ein funktionsfähiger Kamin

- Die modernen Küchen gehören zu den Wohneinheiten

-Die Erdgeschosswohnung ist eine drei-Zimmer-Wohnung mit offener Küche zum Wohnen und Essen

In dieser Wohnung führt eine schicke Wendeltreppe in den Souterrain - Bereich.

Sie gelangen in weitere drei Zimmer. Es sind Räume zum Wohnen und Arbeiten.

Im Untergeschoß ist auch ein Bad mit Dusche und ein Kamin

-Der Zugang zur Terrasse ist vom Untergeschoss direkt möglich.

Auffallend ist hier die besonders schön gestaltete

Glastür und die Fenster auf der Rückseite des Hauses.

-Es sind vier Stellplätze vorhanden, welche Sie mit einer großzügigen Einfahrt erreichen

Das Erdgeschoss wartet mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich auf, der durch große Fensterflächen viel Tageslicht einlässt.

Im Obergeschoss und Dachgeschoss befinden sich weitere zwei Mieteinheiten. Es sind unterschiedlich geschnittene Wohnungen.

Ein weiteres Highlight der Immobilie ist der gut ausgebaute Keller, der neben einem Hauswirtschaftsraum auch weiteren Stauraum oder Platz für ein Hobbyzimmer bietet.

Der Außenbereich umfasst eine gepflegte Gartenlandschaft, welche Ihnen genügend Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung offen lässt. Eine Terrasse ermöglicht entspannte Stunden im Freien und ist ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Die Stadt Ilmenau bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Autobahn garantiert eine bequeme Erreichbarkeit.

Diese Immobilie ist eine Gelegenheit für den Investor und eignet sich ideal für Familien oder Paare,

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

die Wert auf Stil, Qualität und eine naturverbundene, ruhige Wohnlage legen.

Nutzen Sie unseren 3D-Rundgang, wo Sie zwei Wohnungen direkt virtuell besichtigen können.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und Besichtigungstermine zur Verfügung. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Traumhaus persönlich präsentieren zu dürfen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers und ist Vor-Ort nachprüfbar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Jegliche Haftungsansprüche schließen wir damit aus.

Ausführliche Informationen erhalten Sie auf Anfrage bei potenziellem Kaufinteresse. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an und hinterlegen Ihre Daten auf dem Kontaktformular zum Anbieter in Ihrem Portal. Nur so können wir Ihre geschätzte Anfrage und Interesse berücksichtigen.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die FALC Immobilien GmbH & Co KG 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.

Sie haben auf Anhieb nichts gefunden oder suchen Sie etwas ganz bestimmtes? Teilen Sie uns einfach mit was Sie suchen und wonach wir für Sie die Augen offen halten dürfen. Profitieren Sie von den Vorteilen einer professionellen Maklersuche. Der Suchauftrag ist unverbindlich.

Auf unserer Homepage www.falcimmo.de, unter der Rubrik Immobiliensuche halten wir für Sie zum einen den Online-Suchauftrag bereit, haben aber auch viele andere nützliche Informationen für Kaufinteressenten und Eigentümer.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

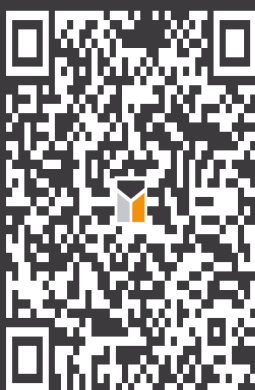
Einfacher OpenImmo Import

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN
Zum Exposé

FALC
FINANCE



Finanzierung berechnen



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

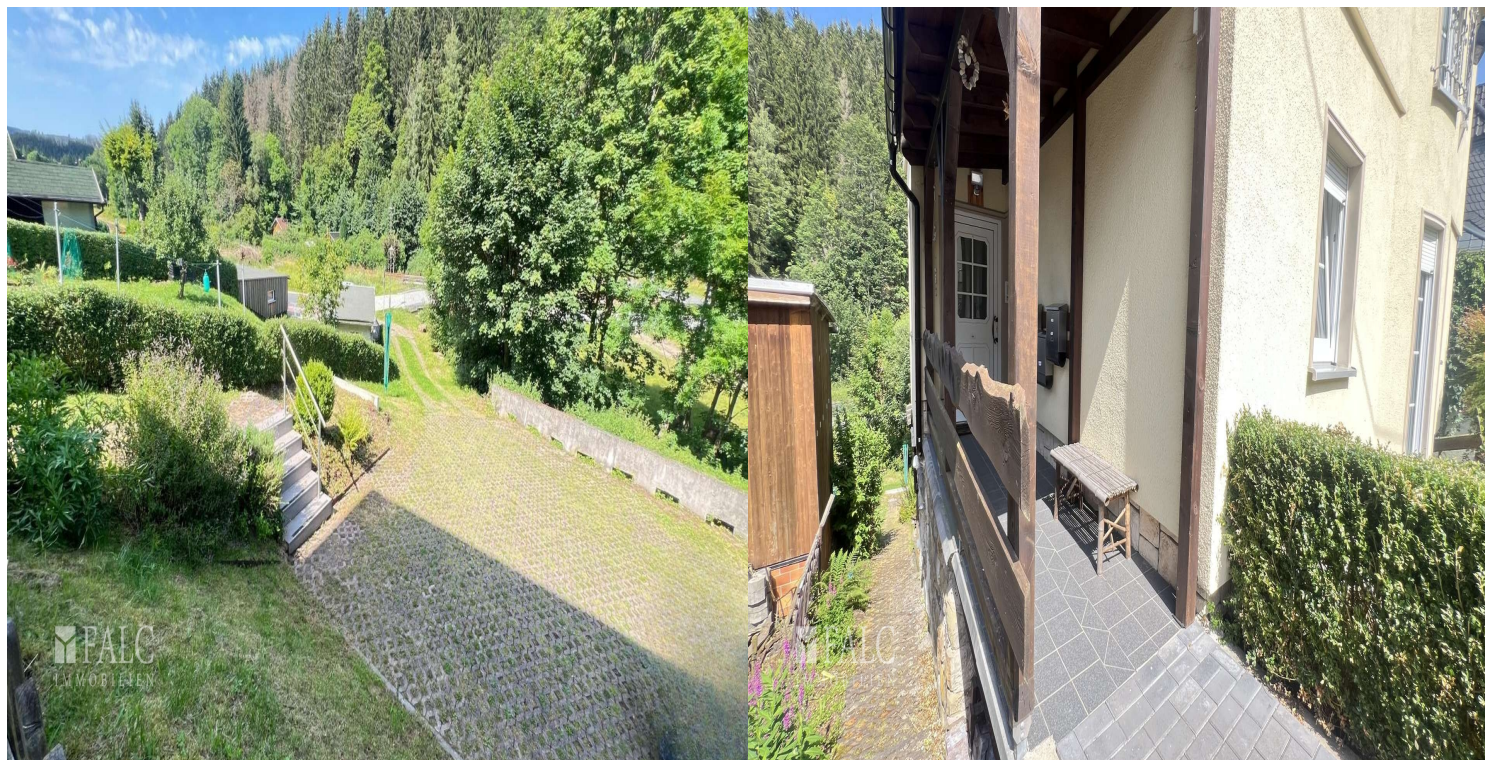
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

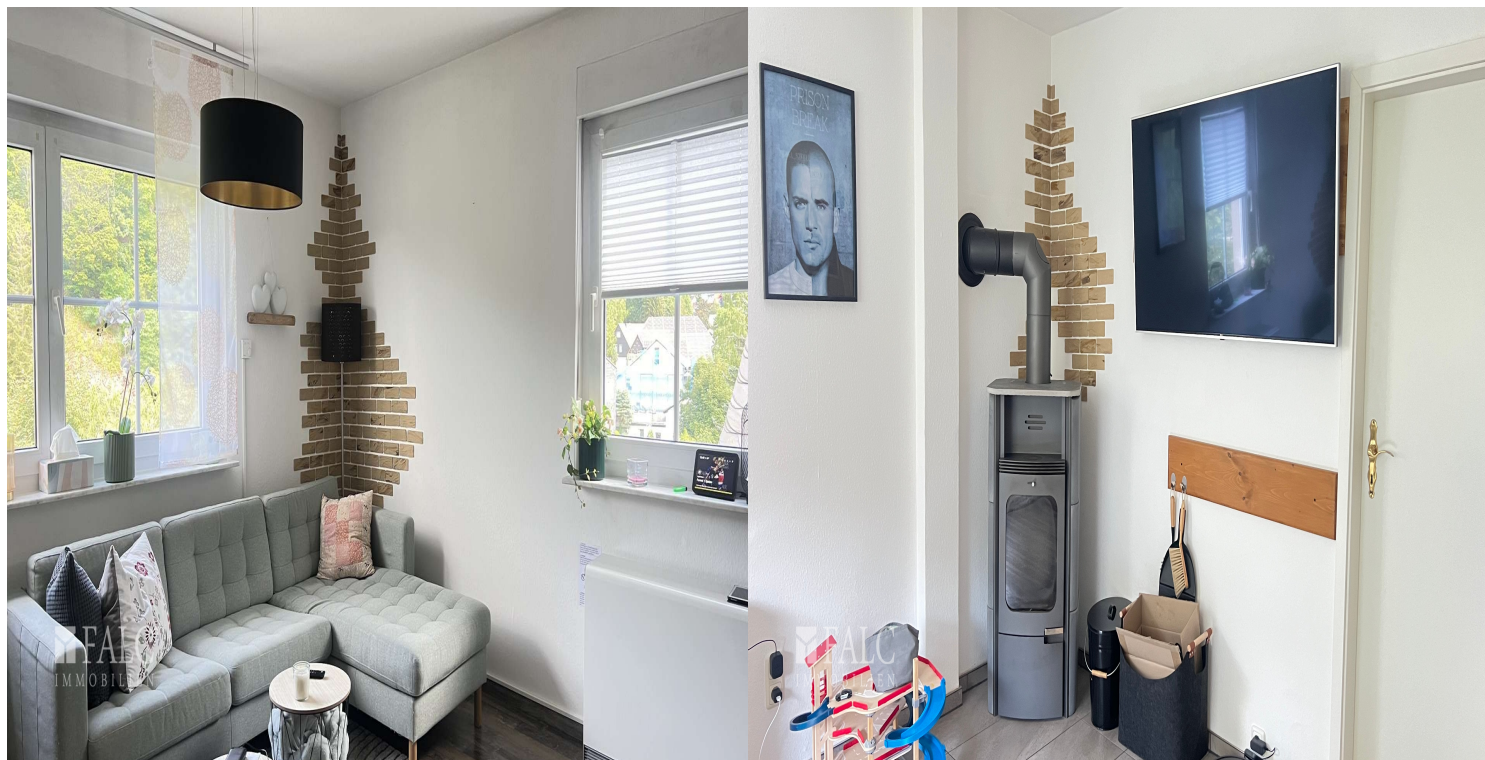
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

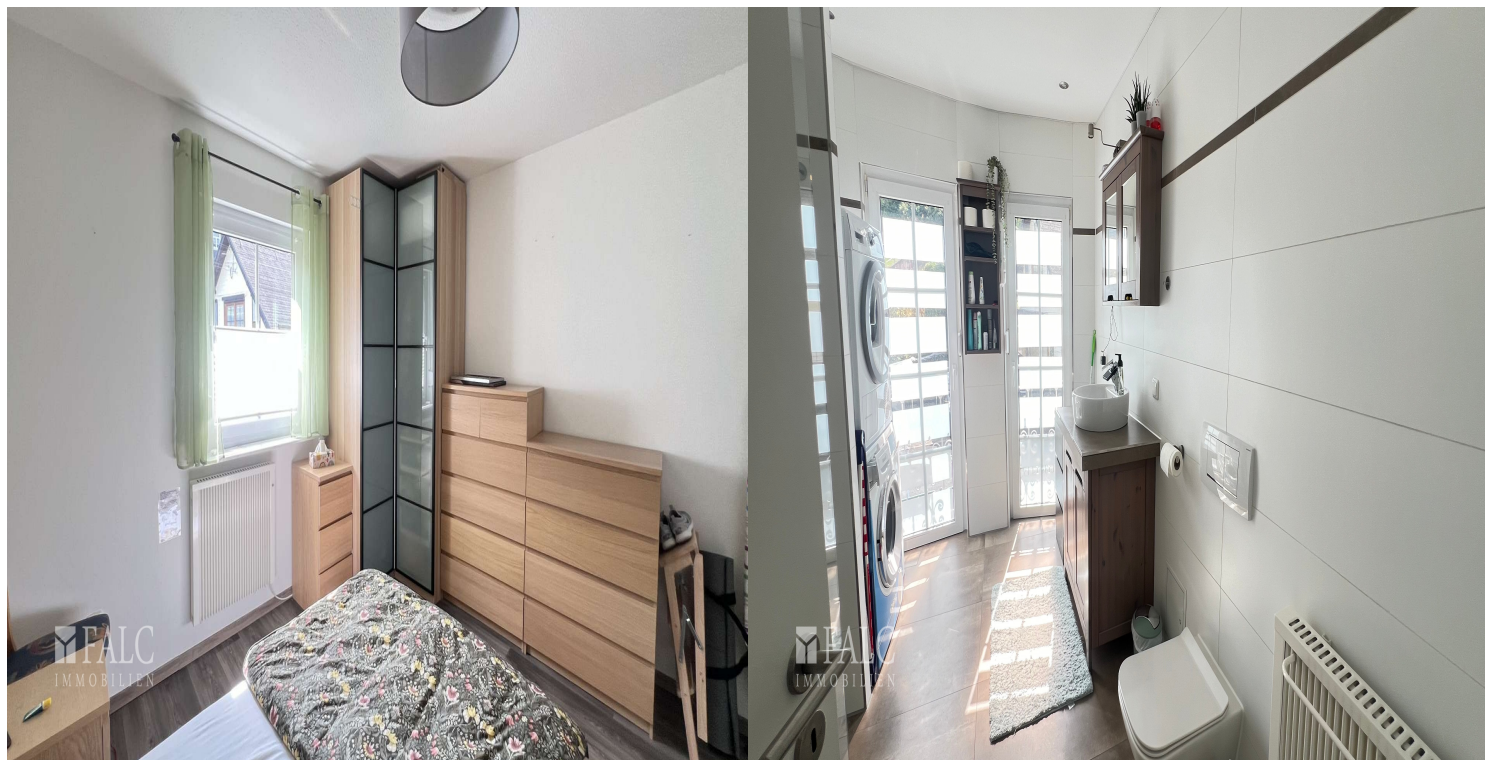
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)