



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

**Top Kapitalanlage**

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



Objektnummer FALC-MuOz-74848

**\*\*\*Kraja - Mehrfamilienhaus mit Altbaucharme und toller Rendite  
Nahe Bleicherode\*\*\***

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**349.000,00 €**

**Provision**

**5,95 % inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>410,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>3.684,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>14,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1920</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>27.07.2035</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>268</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>28.07.2025</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

**Zum Verkauf steht ein großzügiges Vierfamilienhaus im idyllischen Ortsteil Kraja bei Bleicherode. Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von insgesamt rund 410 m<sup>2</sup>, die sich auf vier Wohneinheiten verteilt. Im Erdgeschoss befinden sich zwei attraktive Drei-Zimmer-Wohnungen mit jeweils etwa 80 m<sup>2</sup>, während das Obergeschoss eine beeindruckende Fünf-Zimmer-Wohnung mit ca. 159 m<sup>2</sup> Wohnfläche bereithält. Das Dachgeschoss bietet mit einer ca. 91 m<sup>2</sup> großen Vier-Zimmer-Wohnung zusätzlichen Raum für komfortables Wohnen.**

**Die Wohnungen befinden sich überwiegend in einem gepflegten und renovierten Zustand und erwirtschaften derzeit eine monatliche Kaltmiete von etwa 1.900 Euro. Das vorhandene Entwicklungspotenzial ist dabei noch nicht vollständig ausgeschöpft, sodass sich für einen zukünftigen Eigentümer weitere Möglichkeiten zur Steigerung der Rendite eröffnen.**

**Das Haus selbst besticht durch seinen historischen Altbaucharme, der sich sowohl in der Fassade als auch in den großzügigen Innenräumen widerspiegelt. Hohe Decken und weitläufige Grundrisse verleihen den Wohnungen ein besonderes Wohngefühl. Gleichzeitig wurden in den letzten Jahren wichtige Modernisierungen vorgenommen: So wurde das Dach kürzlich erneuert und die Beheizung erfolgt über eine moderne Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2022. Jede Wohneinheit ist zudem mit eigenen Wasseruhren und Wärmemengenzählern ausgestattet, was eine transparente und unkomplizierte Nebenkostenabrechnung ermöglicht.**

**Das Anwesen steht auf einem weitläufigen Grundstück von rund 3.684 m<sup>2</sup>, das neben einem großzügigen Garten auch zahlreiche Stellplätze für die Bewohner bietet. Damit verbindet die Immobilie den Charme und die Großzügigkeit eines historischen Wohnhauses mit zeitgemäßer Ausstattung und attraktiven Nutzungsmöglichkeiten.**

**Dieses Vierfamilienhaus in Kraja eignet sich gleichermaßen als solide Kapitalanlage mit weiterem Entwicklungspotenzial wie auch für Eigennutzer, die den Gedanken eines Mehrgenerationenhauses schätzen und Wert auf viel Raum und ein repräsentatives Umfeld legen.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf steht ein großzügiges 4-Familienhaus im idyllischen Ortsteil Kraja bei Bleicherode. Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von insgesamt rund 410 m<sup>2</sup>, die sich auf 4 Wohneinheiten verteilt. Im Erdgeschoss befinden sich 2 attraktive Drei-Zimmer-Wohnungen mit jeweils etwa 80 m<sup>2</sup>, während das Obergeschoss eine beeindruckende 5-Zimmer-Wohnung mit ca. 159 m<sup>2</sup> Wohnfläche bereithält. Das Dachgeschoss bietet mit einer ca. 91 m<sup>2</sup> großen 4-Zimmer-Wohnung zusätzlichen Raum für komfortables Wohnen.**

**Die Wohnungen befinden sich überwiegend in einem gepflegten und renovierten Zustand und erwirtschaften derzeit eine monatliche Kaltmiete von etwa 1.900 Euro. Das vorhandene Entwicklungspotenzial ist dabei noch nicht vollständig ausgeschöpft, sodass sich für einen zukünftigen Eigentümer weitere Möglichkeiten zur Steigerung der Rendite eröffnen.**

**Das Haus selbst besticht durch seinen historischen Altbaucharme, der sich sowohl im Außen als auch in den großzügigen Innenräumen widerspiegelt. Hohe Decken und weitläufige Grundrisse verleihen den Wohnungen ein besonderes Wohngefühl. Gleichzeitig wurden in den letzten Jahren wichtige Modernisierungen vorgenommen: So wurde das Dach kürzlich erneuert und die Beheizung erfolgt über eine moderne Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2022. Jede Wohneinheit ist zudem mit eigenen Wasseruhren und Wärmemengenzählern ausgestattet, was eine transparente und unkomplizierte Nebenkostenabrechnung ermöglicht.**

**Das Haus steht auf einem weitläufigen Grundstück von rund 3.684 m<sup>2</sup>, das neben einem großzügigen Garten auch zahlreiche Stellplätze für die Bewohner bietet. Damit verbindet die Immobilie den Charme und die Großzügigkeit eines historischen Wohnhauses mit zeitgemäßer Ausstattung und attraktiven Nutzungsmöglichkeiten.**

**Dieses Vierfamilienhaus in Kraja eignet sich gleichermaßen als solide Kapitalanlage mit weiterem Entwicklungspotenzial wie auch für Eigennutzer, die den Gedanken eines Mehrgenerationenhauses schätzen und Wert auf viel Raum und ein repräsentatives Umfeld legen.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Ausstattung**

- Wohnfläche: ca. 410 m<sup>2</sup>, verteilt auf 4 Wohneinheiten
- Grundstücksgröße: ca. 3.684 m<sup>2</sup> mit großzügigem Garten und Stellplätzen
- 2x 3-Zimmer-Wohnungen im Erdgeschoss, je ca. 80 m<sup>2</sup>
- 1x 5-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss mit ca. 159 m<sup>2</sup>
- 1x 4-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit ca. 91 m<sup>2</sup>
- Heizung: Öl-Zentralheizung, Baujahr 2022
- Dach: kürzlich saniert
- Zähler: separate Wasseruhren und Wärmemengenzähler je Wohneinheit
- Mieteinnahmen: derzeit ca. 1.900 € Kaltmiete mtl., mit Entwicklungspotenzial
- Gepflegter Altbau mit hohen Decken und großzügigen Grundrissen
- Weitläufiges Grundstück mit großem Garten und umfangreichen Parkmöglichkeiten

### **Sonstiges**

*Eine Besichtigung sagt mehr als jede Beschreibung. Bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin. Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende an.*

*Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.*

*Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.*

*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 offenhalten dürfen. Profitieren Sie von den Vorteilen einer professionellen Maklersuche. Der Suchauftrag ist unverbindlich. Auf unserer Homepage [www.falcimmo.de](http://www.falcimmo.de) unter der Rubrik Immobiliensuche halten wir für Sie zum einen den Onlinesuchauftrag 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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)