WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer FALC-SiRo-39000

Gepflegtes, modernisiertes Zwei- Familienhaus: Ein Platzwunder in Zentrumsnähe

Eckdaten

Kaufpreis	***375.000,00 €***
Kaufpreis pro m²	***1.510,63 €***
Provision	***3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung inkl. MwS***

Wohnfläche	*248,2 m²*
Grundstücksfläche	*338,0 m²*
Anzahl Zimmer	*8,0*
Anzahl Badezimmer	*2,0*
Anzahl Stellplätze	*1,0*
Anzahl Balkone	*1,0*
Baujahr	*1920*
Zustand	*Gepflegt*
Letzte Modernisierung	*2021*
Küche	*Einbauküche*
Heizungsart	*Zentral*
Befeuerung	*Gas*
Stellplatzart	*Außenstellplatz*
DV Verkabelung	
Gastterrasse	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	*Bedarfsausweis*
Gültig bis	*27.11.2033*
Energiebedarf	*260.5*
Energieträger	*Gas*
Energieeffizienzklasse	*H*
Ausstelldatum	*27.11.2023*
Geltende EnEV	*2014*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Lage

Das Wohnhaus befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße am Rande der Waltershäuser Innenstadt mit Blick auf die Kirche. Ins Zentrum sind es demnach nur wenige Minuten zu Fuß, eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Mit dem Auto ist man in wenigen Minuten aus der Stadt in alle Richtungen unterwegs, die Autobahnauffahrt Waltershausen an der A4 erreicht man in ca. 5 Minuten.
Waltershausen ist die zweitgrößte Stadt im Landkreis Gotha in Thüringen.
Die größeren Städte und kulturellen Sehenswürdigkeiten in Gotha, Eisenach, Erfurt und Weimar erreicht man mit dem Auto in maximal 30 Minuten. Da Waltershausen am Fuße des Thüringer Waldes liegt, ist es auch zum Wandern auf dem Rennsteig, zum Skifahren und Erholen in Oberhof, Gehlberg oder Schmiedefeld nicht weit.

Objektbeschreibung

Dieses, fast vollständig neu sanierte Zweifamilienhaus hält viel mehr Platz bereit, als man von außen vermutet. Durch einen Anbau nach hinten wurde zusätzlicher Wohnraum geschaffen und auch ein kleiner Balkon für die Wohnung im 1. OG angebaut. Es befindet sich auf einem ca. 300 m2 großen Grundstück am Rande der Waltershäuser Innenstadt.

Wir empfehlen diese Immobilie besonders für die Familie mit - eventuell schon größeren - Kindern, die perspektivisch Ihr eigenes "Reich" benötigen.
Hier ist genügend Platz für mehrere Kinderzimmer, Ihre Hobbys, das separate Home-Office-Büro oder eben die abgeschlossene 2-Raum-Wohnung im Dachgeschoss für ein bereits "erwachsenes" Kind.

In den beiden Wohnungen wurde erst vor ca. zwei Jahren jeweils eine neue, modern ausgestattete Einbauküche eingebaut, die gern übernommen werden kann. Hier ziehen Sie ein und wohnen sofort behaglich und unbeschwert.

Im Innenhof wurde eine große Doppelgarage errichtet und auch die Aussenanlage wurde liebevoll mit einer Terrasse und einem Teich gestaltet.

Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen (maximal 50 %, vgl. § 656 d BGB). Dieser Anteil beträgt 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Ihr Interesse ist geweckt, dann freuen wir uns auf Ihren Kontakt mit uns.

Ausstattung

Im Erdgeschoss befindet sich der Eingangsbereich, von dem aus man auf der Straßenseite in zwei große Zimmer gelangt, die auch als Büro oder Einliegerwohnung genutzt werden können. Auf der rechten Seite befindet sich die Heizung und der Hauswirtschaftsraum, im hinteren Bereich des Flures ist noch eine Garderobe angeordnet. Über die Treppe gelangt man ins erste Obergeschoss - den eigentlichen Wohnbereich mit großzügigem Wohnzimmer, Küche, dazwischen ein kleines Arbeitszimmer, ein Kinderzimmer und ein sehr schön gestaltetes Badezimmer.
An der Küche ist auch ein Balkon, von dem aus man einen herrlichen Blick auf die Kirche hat, und im Sommer ruhige, gemütliche Abende verbringen kann.
Alle Bäder sind top saniert und modern ausgestattet.
Im Dachgeschoss befindet sich eine neu ausgebaute Zwei-Zimmer-Wohnung mit moderner Einbauküche, gemütlichem Wohnzimmer und Schlafzimmer.
Hier können also auch zwei Familien bequem unter einem Dach wohnen.
Beheizt wird das Wohnhaus mit einer Gasheizung, die bei Bedarf noch mit einer Festbrennstoffheizung (Holz, Kohlen) unterstützt werden kann. Zur Inbetriebnahme der Festbrennstoffheizung müßte nach aktuellen Vorschriften ein Filter installiert werden. In den Wohnräumen sind moderne Heizkörper eingebaut. Die Holzfenster im Haupthaus wurden im Zuge der Sanierung 1993 erneuert, im Anbau sind Holz-zweifach-Verbundfenster eingebaut, im Dachgeschoss moderne Kunststoff-Dachfenster mit Dreifachverglasung.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

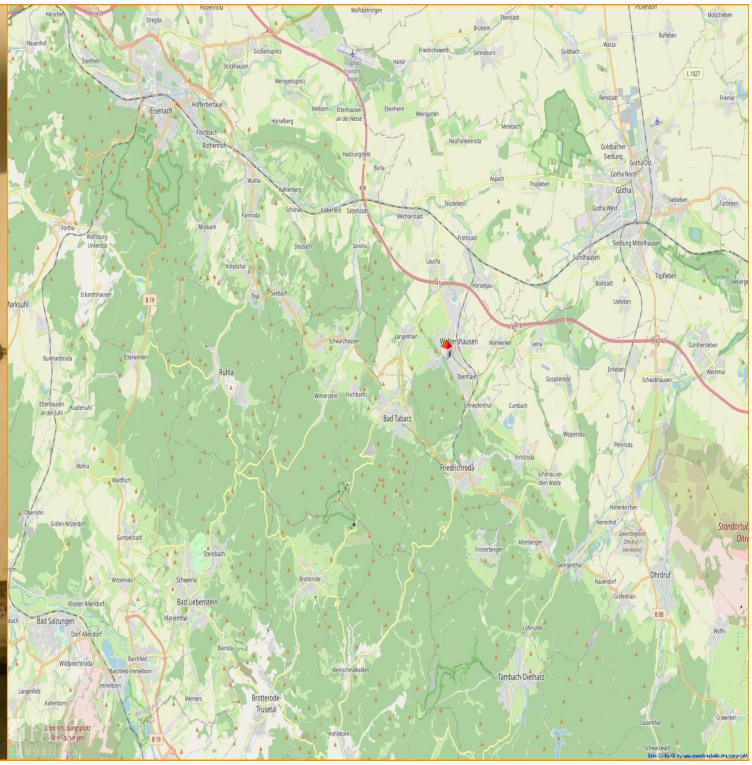
FALC
IMMOBILIEN

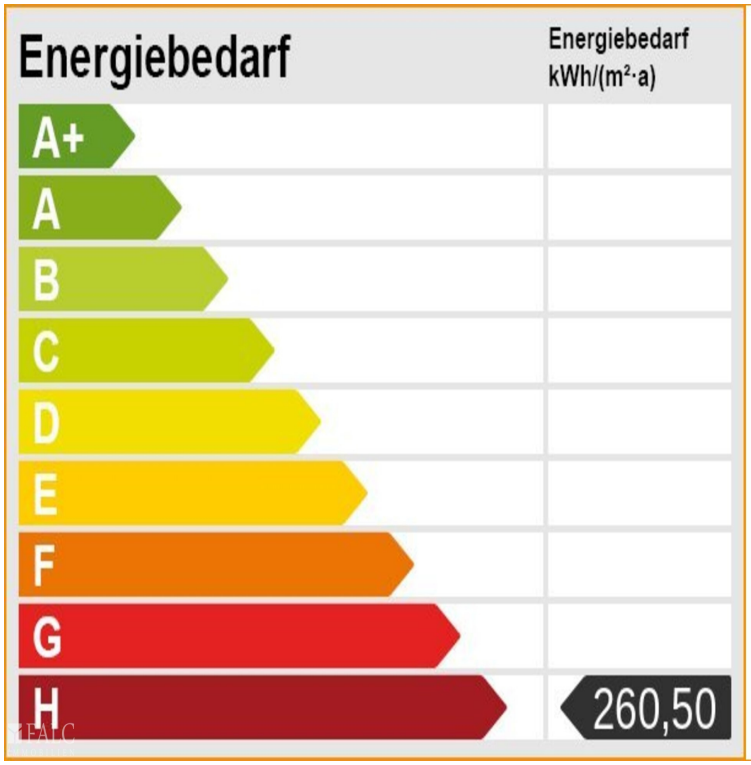
FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

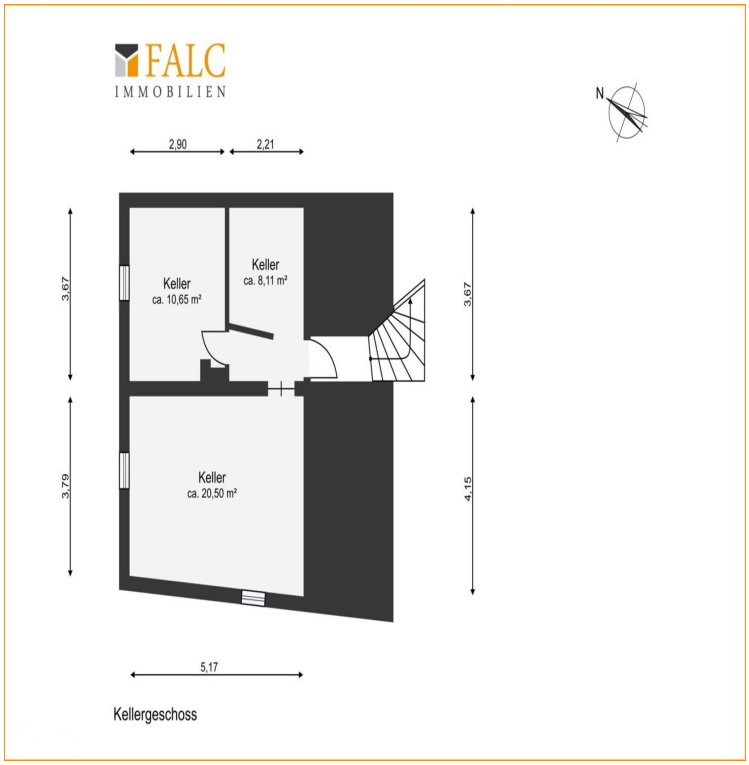

Eisenach
Ruhla
Bad Tabarz
Friedrichroda
Bad Liebenstein
Bad Salzungen
Tambach-Dietharz
Brotterode-Trusetal


Energiebedarf
Energiebedarf
kWh/(m²·a)
A+
A
B
C
D
E
F
G
H
260,50

FALC
IMMOBILIEN
N
5,70
1,90
3,24
2,86
Garderobe
ca. 3,46 m²
Garage
ca. 14,80 m²
Heizung
ca. 9,70 m²
Schlafzimmer
ca. 21,40 m²
Flur
ca. 13,42 m²
Hauswirtschaft
ca. 12,00 m²
Wohnzimmer
ca. 24,60 m²
WC/DU
ca. 2,35 m²
TR
MW
3,63
8,31
4,26
1,75
0,51
3,00
5,13
5,13
6,61
4,74
2,92
5,77
2,03
1,21
1,80
2,88
12,20
3,25
Erdgeschoss

1. Obergeschoss

Dachgeschoss


FALC
IMMOBILIEN
N
2,90
2,21
3,67
3,79
Keller
ca. 10,65 m²
Keller
ca. 8,11 m²
Keller
ca. 20,50 m²
3,67
4,15
5,17
Kellergeschoss