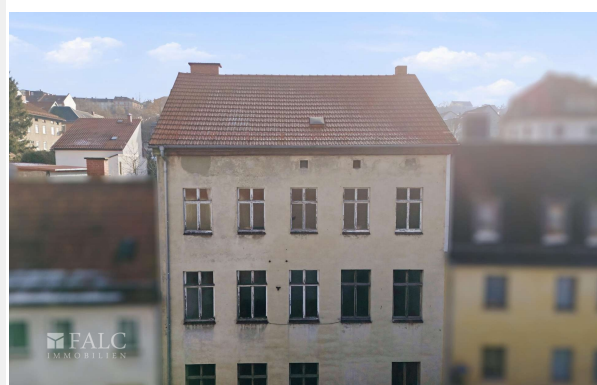




IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Objektnummer FALC-TB-79061

Mehr als ein Sanierungs-Haus: ca. 250 m² trockene Höhle mit Seitenausgang & Entwicklungschancen

Eckdaten

Kaufpreis	550.000,00 €
Kaufpreis pro m²	1.224,94 €
Provision	3,57% vom Kaufpreis 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	449,0 m²
Grundstücksfläche	523,0 m²
Anzahl Zimmer	11,0
Anzahl Gewerbeeinheiten	1,0
Baujahr	1900
Zustand	Sanierungsbedürftig
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	06.02.2036
Energiebedarf	344.45
Energieträger	Holz
Energieeffizienzklasse	H
Ausstelldatum	07.02.2026
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](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen Lage in Pößneck im Saale Orla Kreis. Das Umfeld ist geprägt von ruhigen Wohnstraßen und einer kleinteiligen Struktur, die für eine solide und gut kalkulierbare Vermietbarkeit spricht.

Nahversorgung und tägliche Wege

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie grundlegende Dienstleistungen sind in der näheren Umgebung gut erreichbar. Das unterstützt kurze Wege für Mieterinnen und Mieter und sorgt für eine verlässliche Nachfrage im Bestand.

Anbindung und Erreichbarkeit

Die Lage bietet eine praktikable Anbindung innerhalb der Stadt und in die umliegenden Orte des Saale Orla Kreises. Für Beschäftigte, Kundschaft und Dienstleister ist damit eine unkomplizierte Erreichbarkeit gegeben, was die Attraktivität für dauerhaftes Wohnen und damit für eine Kapitalanlage stärkt.

Standortprofil und Mietmarkt

Das direkte Umfeld ist eher ruhig und wohnorientiert. Gleichzeitig zeigen die Rahmendaten einen marktüblichen Mietbereich und einen moderaten Leerstand, was für Investoren eine realistische, planbare Bewirtschaftung ermöglicht. Die Haushaltsstruktur ist überwiegend klein, was insbesondere für kompakte und gut geschnittene Einheiten ein passendes Nachfrageprofil darstellt.

Demografie als Stabilitätsfaktor

Die Umgebung weist einen hohen Anteil älterer Bewohner auf. Das kann für eine Kapitalanlage ein Vorteil sein, da häufig langfristige Mietverhältnisse und ein verlässliches Wohnbedürfnis im Vordergrund stehen. In Kombination mit einer soliden Eigentümerquote ergibt sich ein insgesamt stabiles Quartiersbild.

In Summe bietet der Standort eine sachliche, gut vermietbare Lage mit alltagsnaher Infrastruktur und einem Umfeld, das auf Beständigkeit ausgelegt ist ideal für Anleger, die Wert auf kalkulierbare Vermietung und ein ruhiges Wohnumfeld legen.

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

Objektbeschreibung

„Unterirdischer Schatz mit Ausbaureserve“ – Haus mit fast trockener Höhle (ca. 250 m²) & starkem Entwicklungspotenzial

Dieses Objekt ist nichts für „Standard“ – sondern für Macher und Investoren mit Blick für außergewöhnliche Flächenreserven: Unter dem Gebäude befindet sich eine große, trockene Höhle mit ca. 250 m² Fläche sowie zusätzlichem seitlichem Ausgang. Ein seltenes Extra, das dem Objekt einen echten Alleinstellungsmerkmal gibt und vielfältige Nutzungsperspektiven eröffnet (z. B. Lager/Archiv, Werkstatt, Atelier, Hobby- und Sammelflächen, Event-/Ausstellungsbereich – jeweils vorbehaltlich Genehmigungen).

Kurzprofil (aus den vorliegenden Grundrissen berechnet, Treppenflächen abgerechnet)

Wohnflächen (ca.):

EG 74,75 m² · 1. OG 84,04 m² · 2. OG 76,62 m² · 3. OG 64,94 m² (Dachschrägen vorhanden, ggf.

Abzug nach WoFIV)

? Summe Wohnfläche ca. 300,35 m² (vor WoFIV-Abzug im 3. OG)

Nebenflächen (ca.):

UG 80,88 m² · Dachboden (Grundfläche) 67,97 m² (Dachschrägen vorhanden)

? Summe Nebenflächen ca. 148,85 m²

Besonderheit: Trockene Höhle ca. 250 m² mit seitlichem Ausgang (zusätzliche Nutzfläche, nicht in obigen Planflächen enthalten)

Objektbeschreibung & Potenzial

Das Haus ist sanierungsbedürftig und weist Schimmelbefall auf – bietet dafür aber eine Struktur mit viel Raum und klarer Erschließung über mehrere Etagen. Besonders positiv: Das Dach ist bereits saniert, wodurch der Bereich darüber weiter ausbaubar bleibt und zusätzliche Perspektiven eröffnet.

Die Grundrisse zeigen eine praktikable Aufteilung mit mehreren Zimmern, Fluren sowie Küchen-/Sanitärbereichen, wodurch sich – je nach Konzept – Mehrparteienutzung, Vermietung nach Einheiten oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten denken lässt. Der „Gamechanger“ bleibt jedoch die unterirdische Höhle: relativ trocken, groß, mit Extra-Ausgang – eine Fläche, die man nicht „dazukauf“, sondern selten findet.

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

Ausstattung

Das Haus ist massiv erreicht, sanierungsbedürftig und weist Schimmelbefall auf – bietet dafür aber eine Struktur mit viel Raum und klarer Erschließung über mehrere Etagen. Besonders positiv: Das Dach ist bereits saniert, wodurch der Bereich darüber weiter ausbaubar bleibt und zusätzliche Perspektiven eröffnet.

Die Grundrisse zeigen eine praktikable Aufteilung mit mehreren Zimmern, Fluren sowie Küchen-/Sanitärbereichen, wodurch sich – je nach Konzept – Mehrparteienutzung, Vermietung nach Einheiten oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten denken lässt. Der „Gamechanger“ bleibt jedoch die unterirdische Höhle: relativ trocken, groß, mit Extra-Ausgang – eine Fläche, die man nicht „dazukauf“, sondern selten findet.

Mietsituation für Pößneck:

liegen die Angebotsmieten grob bei Häusern: ca. 7,7–7,8 €/m² (Q1/2026)

Allgemeiner Mietspiegel-/Bandbreitenwert: etwa 5,6–7,7 €/m²

Für ein vollständig saniertes Haus kann i. d. R. am oberen Ende ansetzen – bei ca. 450 m² (sehr groß) wird der €/m²-Preis oft etwas niedriger, weil die absolute Gesamtmiete sonst schnell „zu groß“ wird.

Praxis-Range für „voll saniert“, 450 m² (Kaltmiete)

ca. 6,5 bis 8,5 €/m² ist realistisch als Zielkorridor.

Das entspricht ungefähr:

6,50 €/m² ? 2.925 € / Monat

7,50 €/m² ? 3.375 € / Monat

8,50 €/m² ? 3.825 € / Monat

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

Sonstiges

Die Angaben zur Immobilie basieren teilweise auf Informationen des Eigentümers. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Dies gilt insbesondere für Baujahr, Maße und Flächenangaben.

Die in diesem Exposé enthaltenen Fotos und Videos sind teilweise unter Einsatz digitaler Bildbearbeitung und künstlicher Intelligenz erstellt oder optimiert worden. Sie dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Verbindlich sind nur die tatsächlichen Gegebenheiten bei einer Besichtigung vor Ort! Eine persönliche Besichtigung vermittelt Ihnen den besten Eindruck.

Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage stets Ihre vollständige Adresse und Telefonnummer an!

Wenn Sie Interesse an dieser oder einer anderen Immobilie aus unserem Portfolio haben, nähere Informationen wünschen oder Fragen zur Finanzierung bestehen, unterstützen wir Sie gern umfassend.

FALC Immobilien – Ihr innovativer Immobilienmakler.

Wir sind auf allen relevanten Portalen präsent – gemäß unserem Motto: Einfach mehr!

Ihr Ansprechpartner:

Thomas Braun

FALC Immobilien Weimar · Über der Nonnenweise 1 · 99428 Weimar

Büro: +49 3643 498 87 12 · Mobil: +49 177 573 26 36

FALC Zentrale (Mo–So 6:00–22:00 Uhr): 0800 / 646 0 646 (kostenfrei)

E-Mail: thomas.braun@falcimmo.de

weitere Immobilienangebote finden Sie hier: <https://www.falcimmo.de/immobilienangebote.html>

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)

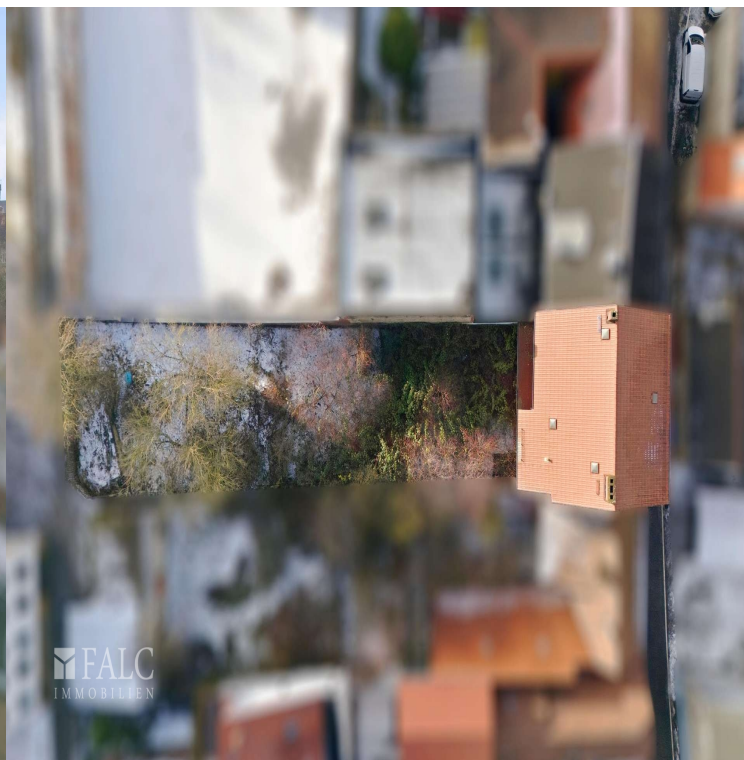
[Online ansehen](#)



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 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

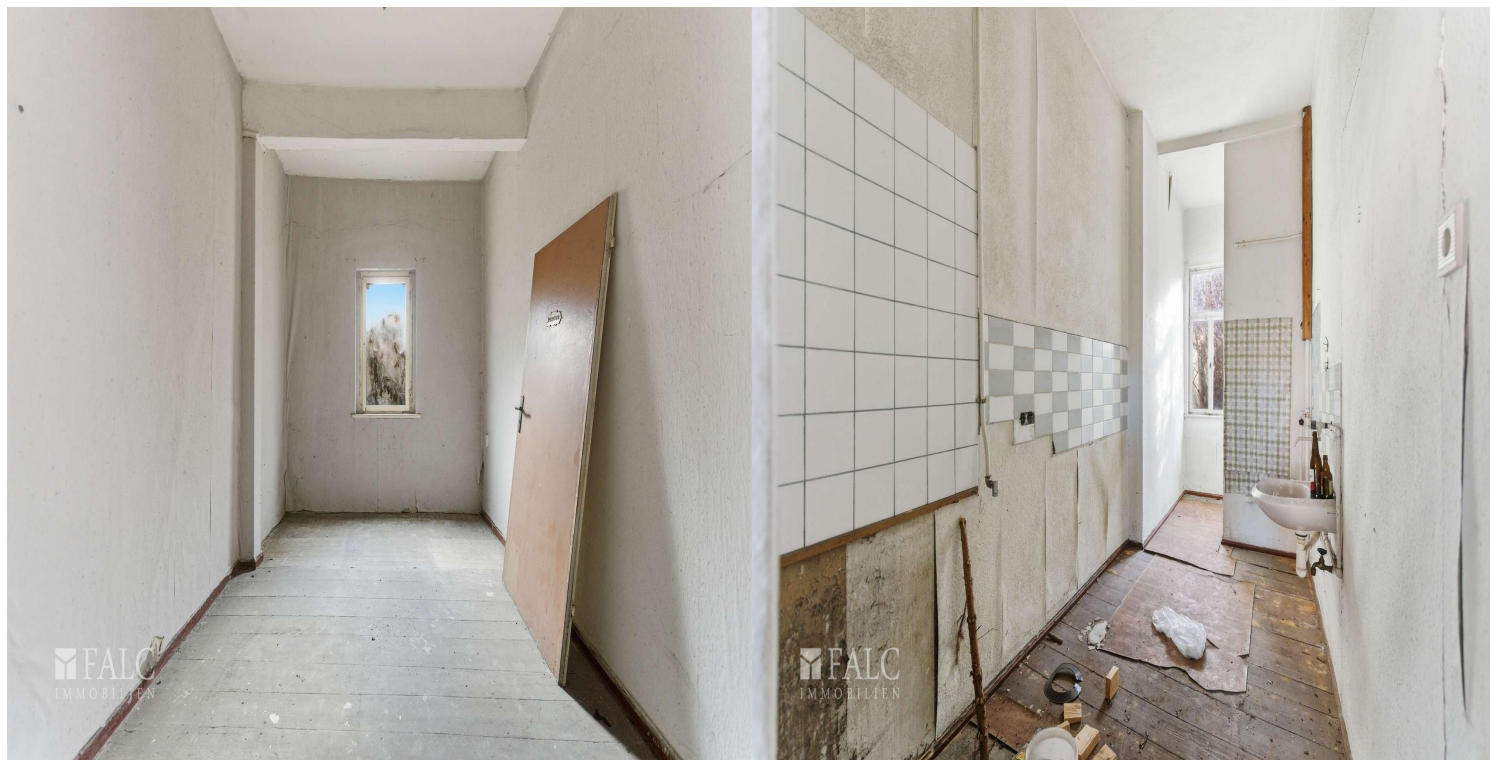
[Online ansehen](#)



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

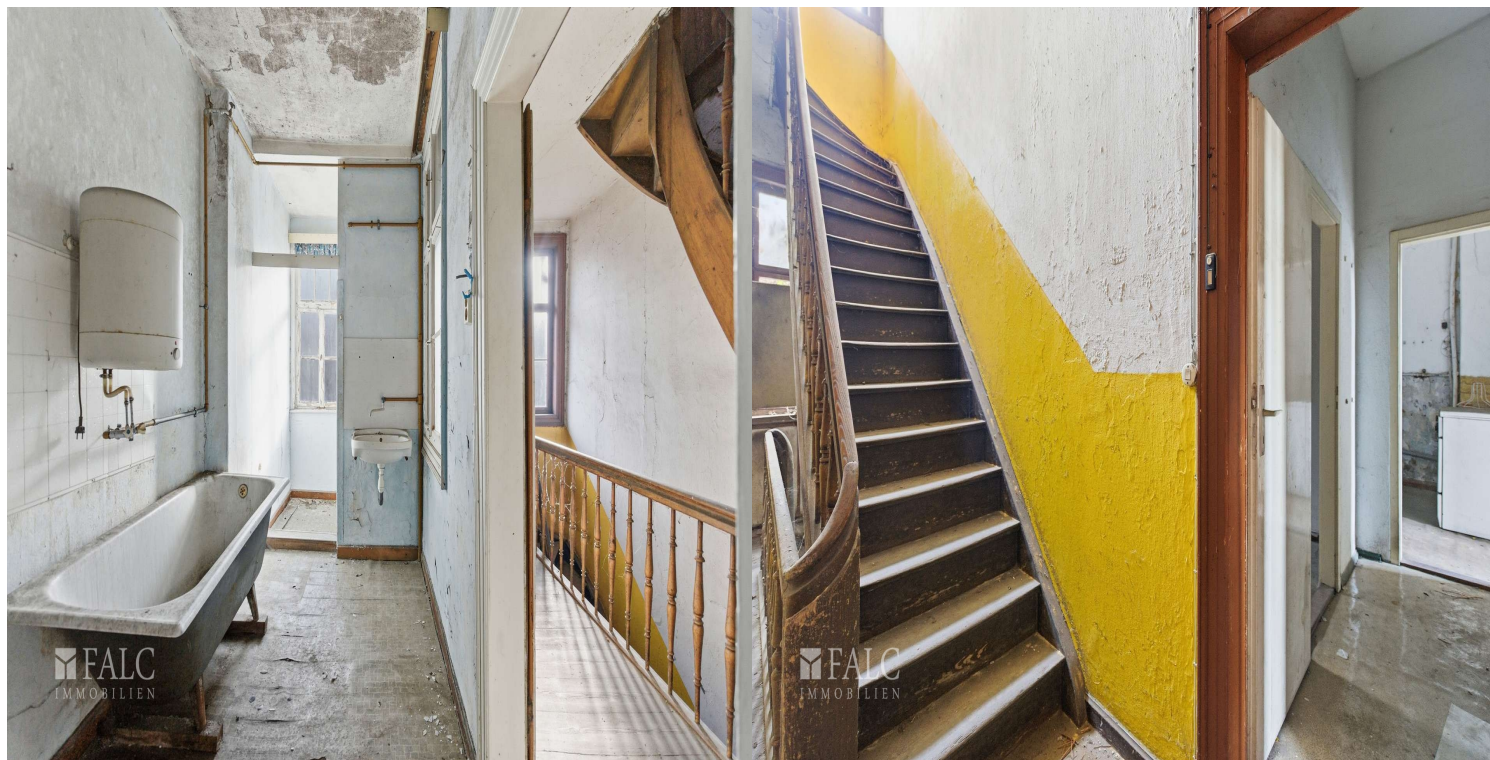
[Online ansehen](#)



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

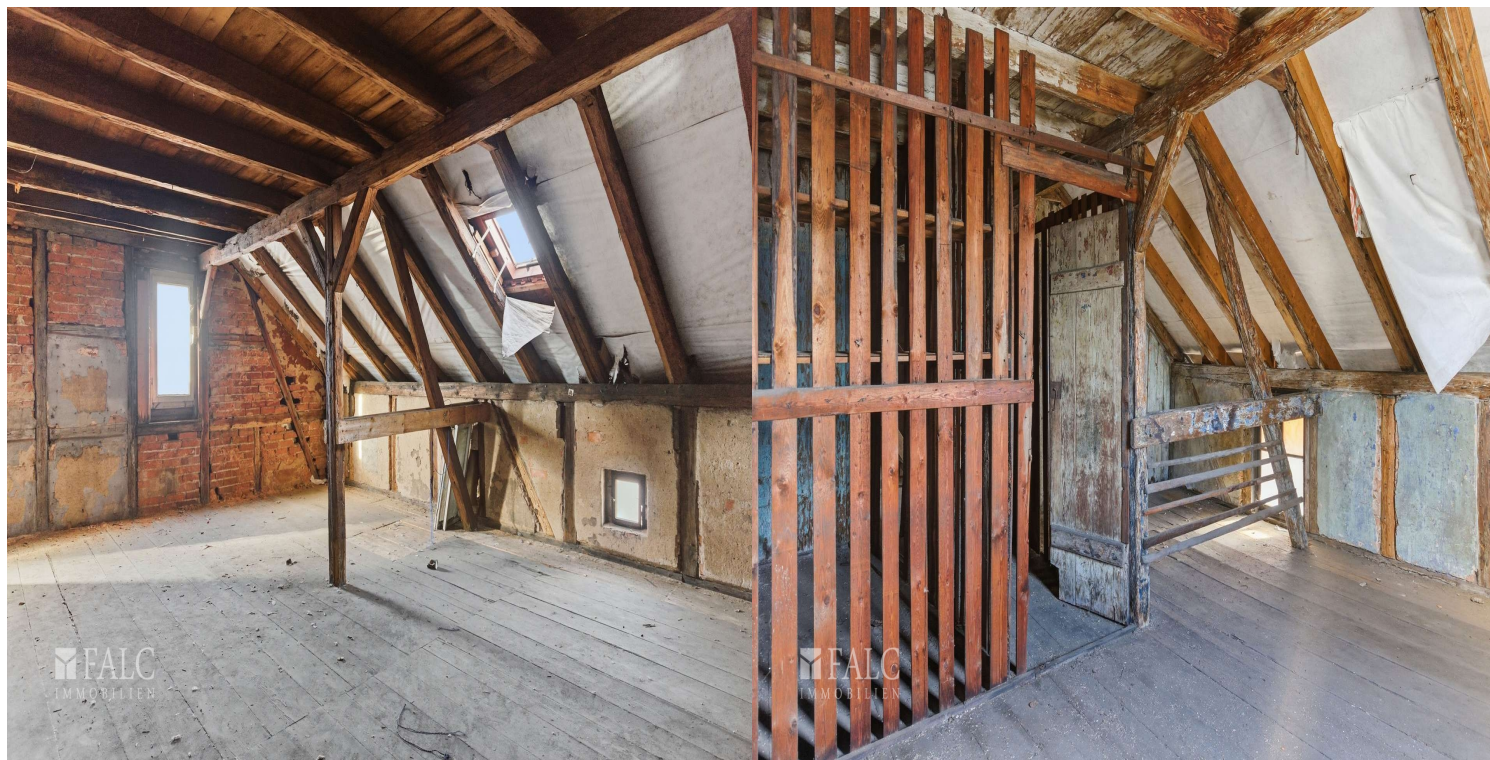
[Online ansehen](#)



WP 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



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

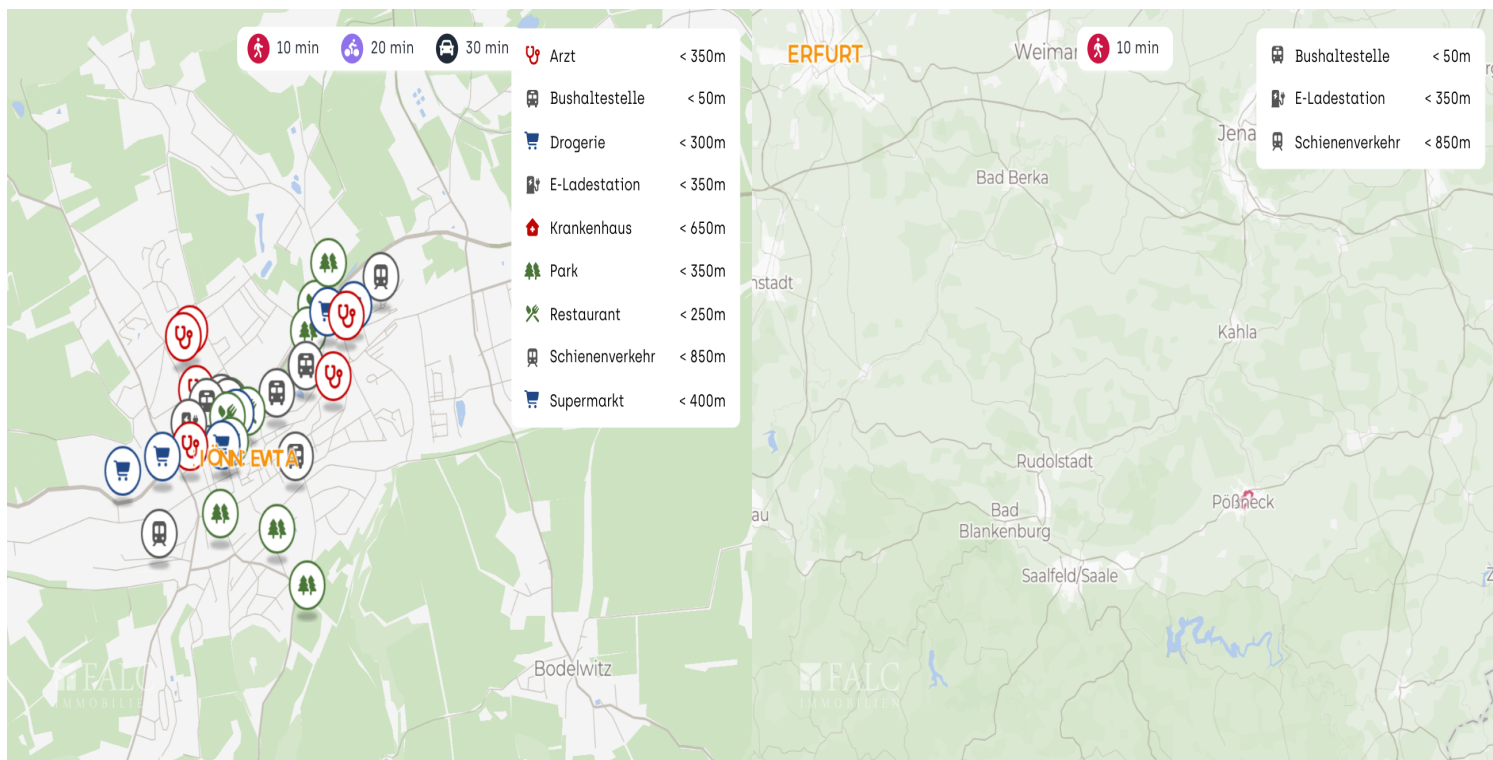
[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

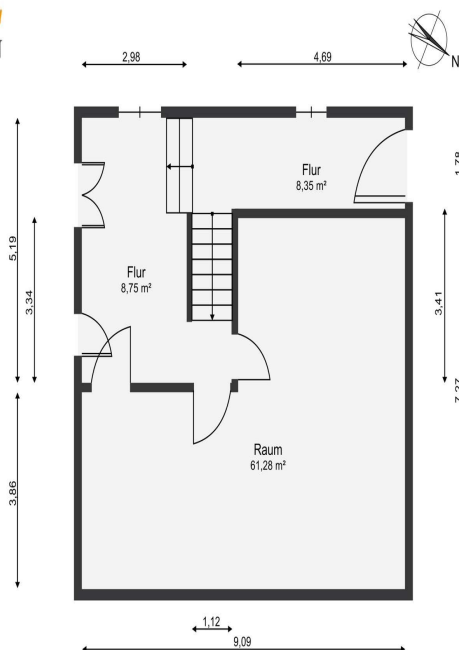


WP Immo Manager

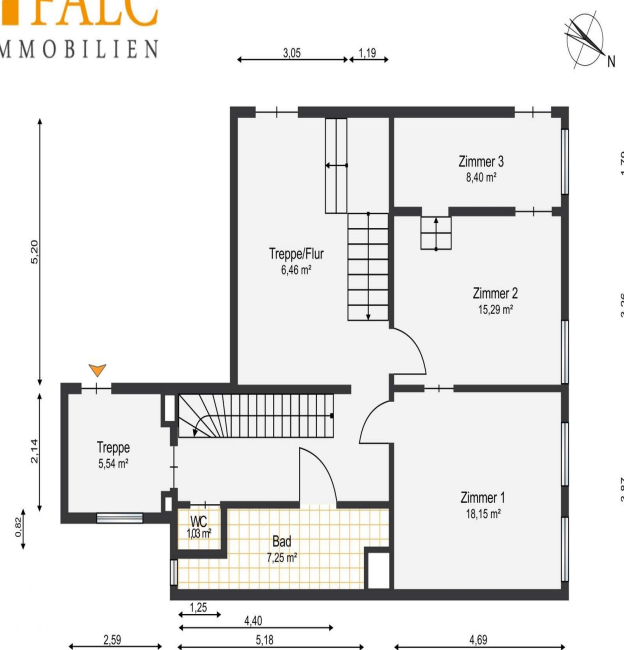
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

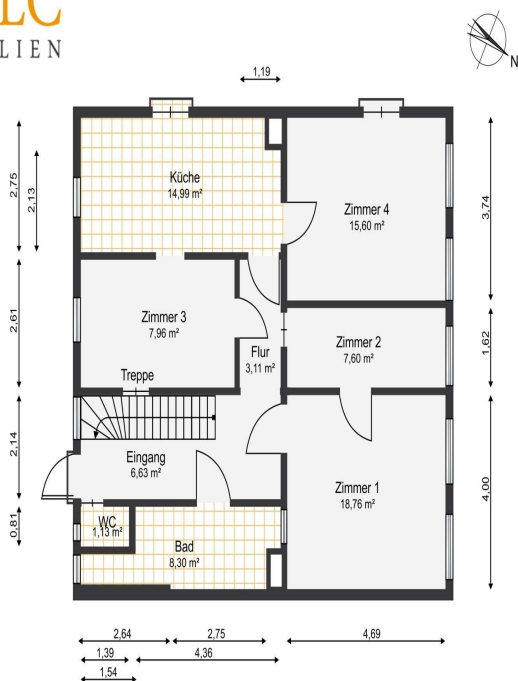


WP Immo Manager

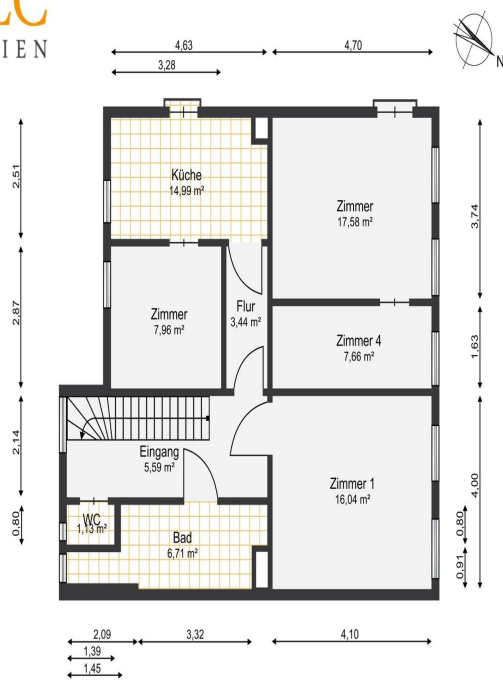
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

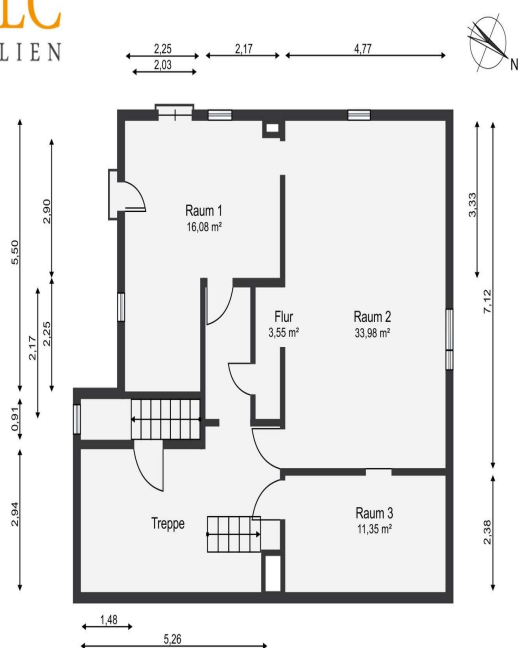


IMMOMANAGER

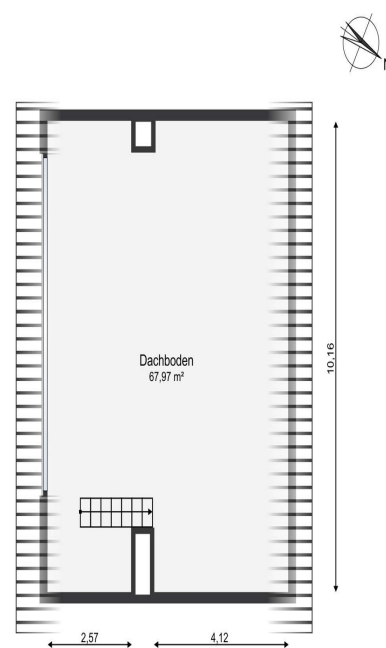
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN



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

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)