



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-VaWi-70617

kleine Familie oder Kapitalanleger aufgepasst

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

119.000,00 €

3,75% inkl. MwSt. durch Abwälzung, siehe sonstige Angaben

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	62,4 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Baujahr	1994
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Wanne, Fenster
Bodenart	Laminat, Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	02.06.2034
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	03.06.2024
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

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

Lage

Die Wohnung liegt in einem gewachsenen, zentralen Bereich von Waltershausen mit kurzen Wegen für den Alltag und einer sehr guten Anbindung.

Alltag und Nahversorgung

Für den täglichen Einkauf sind ALDI und Netto in der Nähe, ebenso ein REWE für den größeren Wocheneinkauf. Eine Drogerie ist ebenfalls schnell erreicht. Für den schnellen Kaffee oder das Treffen am Nachmittag bietet sich das Café Sisters an. Mehrere Restaurants wie das Bauernstübchen, Panda oder Casa Nostra sorgen für Abwechslung in der direkten Umgebung.

Gesundheit und Betreuung

Die medizinische Grundversorgung ist angenehm nah: Eine Kinderärztliche Gemeinschaftspraxis befindet sich in der Nähe, ebenso mehrere Apotheken, darunter die Thuringia Apotheke. Für weiterführende Versorgung ist das SRH Krankenhaus Waltershausen Friedrichroda in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Familie, Freizeit und Erholung

Grünflächen und ein Spielplatz liegen in der Nähe und machen spontane Auszeiten im Freien unkompliziert. Kultur und Ausflüge kommen ebenfalls nicht zu kurz: Schloss Tenneberg mit Museum ist gut erreichbar und bietet ein attraktives Ziel für Wochenenden. Sportliche Angebote wie ein Sportcenter sowie ein Fitnessstudio ergänzen das Freizeitangebot.

Mobilität und Verkehrsanbindung

Der Bahnhof Waltershausen ist fußläufig erreichbar und erleichtert den Alltag ohne Auto. Auch die Straßenbahn ist in der Nähe und verbindet bequem mit dem Umland. Mit dem Auto gelangen Sie zügig zur Autobahn A4, was Pendeln in Richtung Erfurt oder Eisenach erleichtert. Der nächstgelegene Flughafen ist der Flughafen Erfurt Weimar und ist in etwa einer knappen Stunde mit dem Auto erreichbar.

Kennzahlen zur Umgebung

Die Umgebung ist überwiegend wohngeprägt und stabil: Die Eigentümerquote liegt bei rund 64 Prozent, der Leerstand bei etwa 4 Prozent. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt rund 92 Quadratmeter, was für ein angenehmes Wohnumfeld spricht.

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

Objektbeschreibung

Diese 3 Zimmer Wohnung aus dem Baujahr 1994 bietet auf ca. 62,4 m² einen klar geschnittenen Grundriss und alltagstaugliche Details.

Sie betreten die Wohnung über einen gut geschnittenen Flur mit Laminatboden und weißen Wänden. Hier ist Platz für Garderobe, Schuhschrank und Kinderwagen, ohne dass es eng wirkt. Von hier aus sind alle Räume bequem erreichbar.

Rechts vom Eingang befindet sich die Küche. Der Raum ist hell, mit Fenster und pflegeleichtem Fliesenboden. Die Anschlüsse sind entlang der Wand vorbereitet, sodass sich eine Küchenzeile gut planen lässt. Ein kleiner Essplatz passt ebenfalls, ideal für das Frühstück oder Hausaufgaben.

Weiter geht es in das zusätzliche Zimmer. Es eignet sich als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer und lässt sich flexibel möblieren.

Gegenüber dem Eingang liegt das separate Gäste WC. Es ist modern gefliest, mit wandhängendem WC und Handwaschbecken, praktisch für Besuch.

Das Wohnzimmer wirkt durch zwei Fenster freundlich und bietet genug Stellfläche für Sofa, TV und einen Esstisch. Der Laminatboden sorgt für eine warme Optik und ist im Familienalltag unkompliziert.

Das Schlafzimmer ist ruhig geschnitten und bietet Platz für ein Doppelbett sowie Kleiderschrank. Angrenzend befindet sich das Badezimmer mit modernen Fliesen, einer Badewanne, WC und Waschbecken.

Das Badezimmer und Gäste WC wurden Ende letzten Jahres vollständig saniert.

Ein Kellerraum gehört zur Wohnung und schafft wertvollen Stauraum für Vorräte, Fahrradzubehör oder Saisonartikel.

Aktuell befindet sich die Wohnung im Leerstand.

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

Ausstattung

- Baujahr 1994
- Wohnfläche ca. 62,4 m²
- 3 Zimmer
- Keller vorhanden
- Flur mit Laminatboden
- Wohnbereich mit Laminatboden
- Schlafzimmer mit Laminatboden
- Kinderzimmer mit Laminatboden
- Küche mit Fliesenboden
- Küche mit gefliestem Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
- Badezimmer mit Fliesenboden
- Badezimmer mit Badewanne
- Badezimmer mit wandhängendem WC
- Gäste WC separat
- Gäste WC mit wandhängendem WC
- Gäste WC mit Fliesenboden
- Innentüren in Holzoptik
- Kunststofffenster
- Teilweise große Fensterflächen für gute Belichtung
- Gegensprechanlage im Eingangsbereich
- Deckenanschlüsse für Beleuchtung in den Räumen vorhanden
- Grundrisse dienen der Veranschaulichung und können von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen; Maßangaben sind unverbindliche Richtwerte.

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

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.

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.

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.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

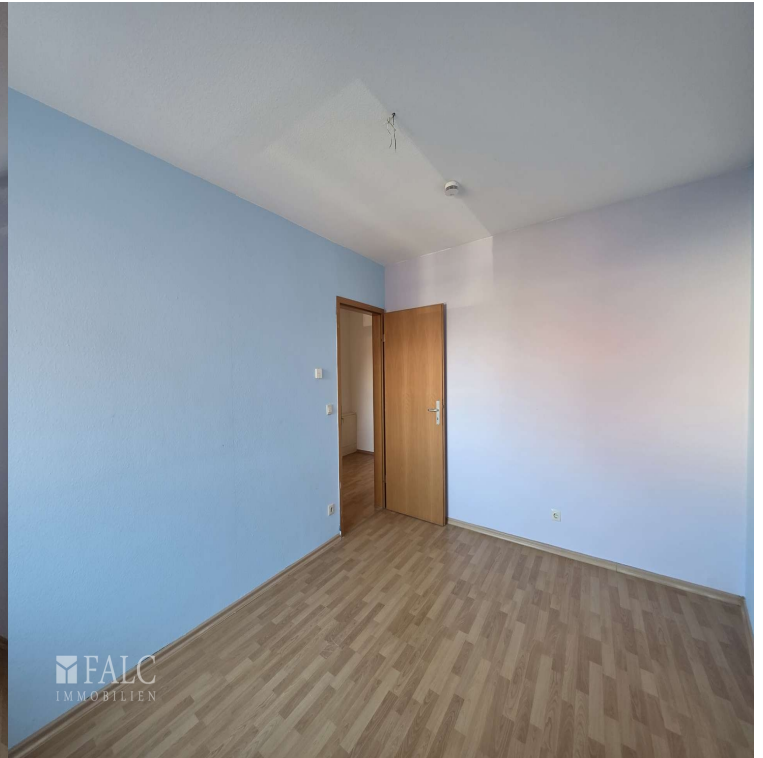
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



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

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](#)



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](#)