

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Bad Langensalza OT Aschara Wohngebäude und Pension - Perfekt für Wohnen + Einnahmen



Objekt-Nr. OM-406139

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **530.000 €**

Ansprechpartner:  
Dorothea Helms-Landsmann

Hauptstraße 50  
99947 Bad Langensalza OT Aschara  
Thüringen  
Deutschland

Baujahr	1864	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.400,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Zimmer	18,00	Carports	1
Wohnfläche	1.040,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	8
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein charmanter, sehr gepflegter Gebäudekomplex von 1864 in Aschara bei Bad Langensalza, ruhig gelegen inklusive Pension mit 12 Gästezimmern, 1 Betreiberwohnung (4 Schlafzimmer, 2 Bäder, offene Küche über zwei Etagen) sowie 1 Ferienwohnung wartet auf seine neuen Bewohner sowie Betreiber.

Großzügiges Wohnen, Vermietung sowie Platz für eine Großfamilie in 2 separaten Wohnungen, alles möglich! Zusätzliche Option für Restaurant Betrieb, gepflegt und sofort nutzbar.

Preis ist bei ernsthaftem Interesse und Übernahmebereitschaft verhandelbar.

Продается дом для нескольких поколений – Идеально для инвесторов!

Ета просторная недвижимость предлагает различные возможности использования:

- Möglichkeit получить стабильный высокий доход от работы пансиона или ресторана без отличного знания немецкого языка
- Уютное расположение, удобное транспортное сообщение
- Большая жилая площадь, сад и парковочные места

Идеально для семьи или как инвестиция с дополнительным доходом!

продаж, будинок для родини, інвестиція, доходи, пансіон, ресторан

Продається будинок для кількох поколінь – Идеально для інвесторів та родин!

Ця простора нерухомість пропонує різні можливості використання:

Продаж доглянутого будинку для кількох поколінь

Идеально як будинок для родини або як інвестиція

Можливість отримувати додаткові доходи від роботи пансіону або ресторана

Спокійне розташування, зручне транспортне сполучення

Велика житлова площа, сад та паркувальні місця

Идеально для родин або як інвестиція з додатковим доходом!

Grundstück: ca. 1.400 m<sup>2</sup>

Vermietbare Fläche: ca. 1.030 m<sup>2</sup>

### 1. Hauptgebäude - Penionszimmer

Das dreistöckige Fachwerkhaus wurde 1992 umfassend modernisiert. Es beherbergt 12 Zimmer mit 23 Betten und zusätzlichen Aufbettungsmöglichkeiten.

EG & 1. OG: Fußbodenheizung, 2. OG: Heizkörper

Fenster: Holz

Dach & Gebäudehülle: gedämmt

### 2. Nebengebäude – Ferien- & Mietwohnung

1995 modernisiert: Im Erdgeschoss befinden sich eine Ferienwohnung mit ca. 75 m<sup>2</sup> (2 Schlafzimmer) und ein Büro.

In den oberen Etagen liegt eine große Mietwohnung mit 4 Schlafzimmern und 2 Bädern mit ca. 165 m<sup>2</sup>

Heizung: Heizkörper

Fenster: tlw. Kunststoff mit Verriegelungsschlössern

Dach & Gebäudehülle: gedämmt

3. Verbinder – „Eingangsbereich“

Der zentrale Eingangsbereich verbindet die beiden Hauptgebäude und führt direkt in den geschützten Innenhof.

4. zusätzlich: sanierungsbedürftiges Fachwerkhaus zum Um- oder Ausbau – „Wohnhaus im Hof“

Das ehemalige Eigentümerwohnhaus, ist seit ca. 20 Jahren unbewohnt Aktuelle Baugenehmigung für den Rückbau der oberen zwei Etagen liegt vor.

5. Außenanlage

Parkplatz mit 8 Stellplätzen, Grünfläche mit Spielplatz, Sitzgruppen, Regenwasserzisterne und regelmäßig gewarteter vollbiologischer Kläranlage.

6. Innenhof – „Grüne Insel“

Ruhiger, gepflegter Hof mit überdachter Terrasse und Fassauna für 4 Personen. Carport (1999), aktuell genutzt als Abstellfläche.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Bei Interesse und einer "weichen" Finanzierungsbestätigung ihrerseits vorausgesetzt, teilen wir Ihnen gern auch die aktuellen Mieteinnahmen der derzeitigen Betreiberwohnung sowie die Einnahmen aus dem laufenden Betrieb der Pension mit, der sofort übernommen werden kann.

## Lage

Aschara ist ein ruhiger Ortsteil der Kurstadt Bad Langensalza in Thüringen, idyllisch gelegen am Südosthang des Ascherbergs. Die Umgebung bietet ländlichen Charme, historische Bausubstanz und eine gute Anbindung über die B247 Richtung Gotha und Erfurt. Die Nähe zur Stadt Bad Langensalza mit ihren Thermen, Parks und touristischen Angeboten macht Aschara zu einem attraktiven Standort für Gäste und Betreiber.

In der Nähe:

Kita Zum Wasserfloh in Aschara

Brückenschule in Aschara

Staatliche Regelschule

Salza-Gymnasium in Bad Langensalza

Die nächstgelegenen Kindergärten befinden sich im Stadtgebiet von Bad Langensalza, z. B.:

Kindertagesstätte „Unstrutspatzen“

AWO Kita „Phantasia“

Evangelische Kita „Arche Noah“

### **Infrastruktur:**

Kindergarten

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht



# Exposé - Galerie



Außenansicht



Frühstücksraum



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich/Verbinder



Aufgang Pension



# Exposé - Galerie



Innenhof mit Saunafass





# Exposé - Galerie



Haustechnik



Haustechnik



# Exposé - Galerie



Pensionszimmer



Pension Bad



Pensionszimmer

# Exposé - Galerie



Pension Bad



FEWO



# Exposé - Galerie



FEWO Bad



FEWO Bad

# Exposé - Galerie



Zugang zur Betreiberwohnung



Betreiberwohnung Bad



Betreiberwohnung Bad



# Exposé - Galerie



Betreiberwohnung Bad



Betreiberwohnung



Betreiberwohnung



# Exposé - Galerie

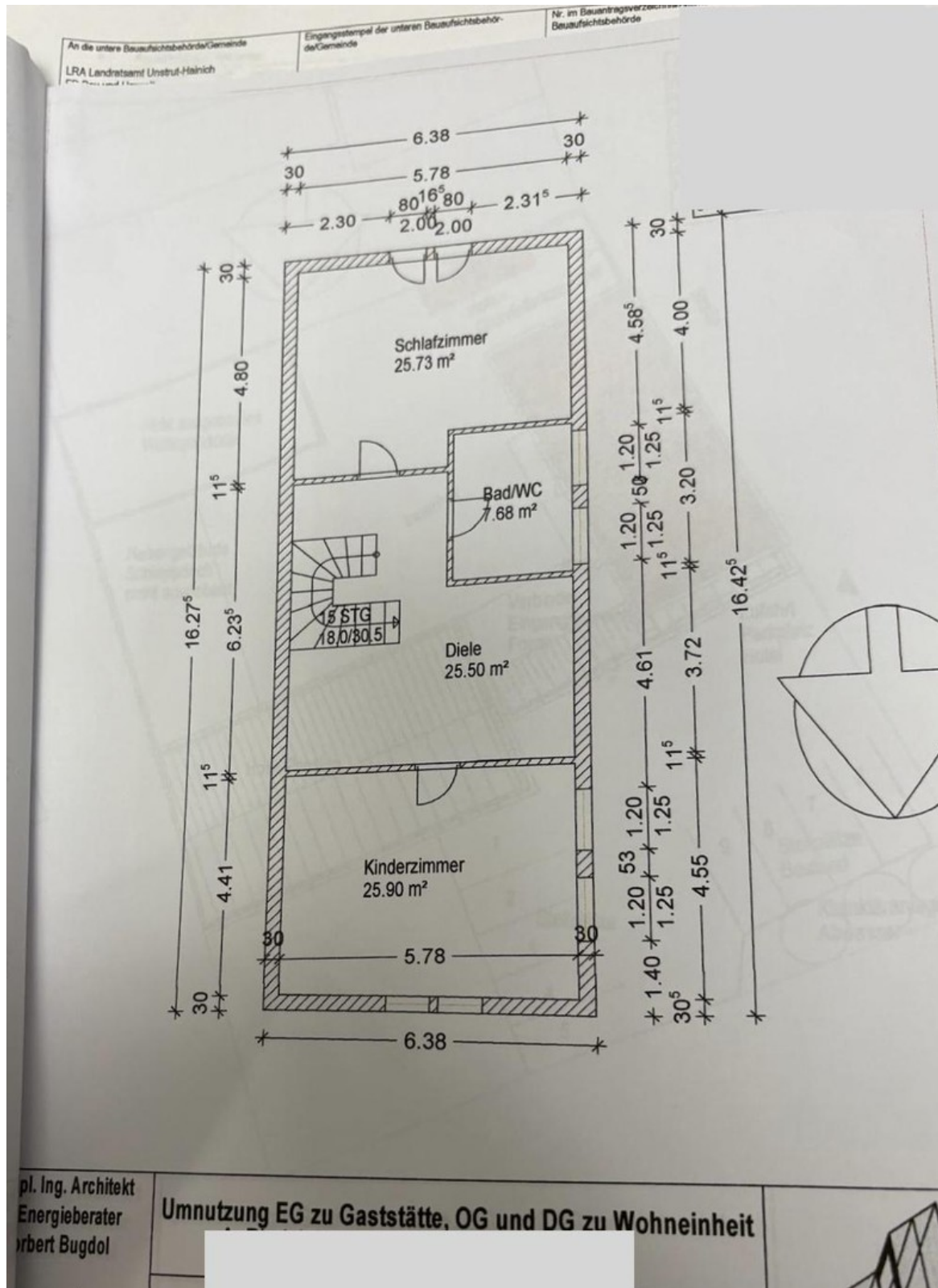


Betreiberwohnung

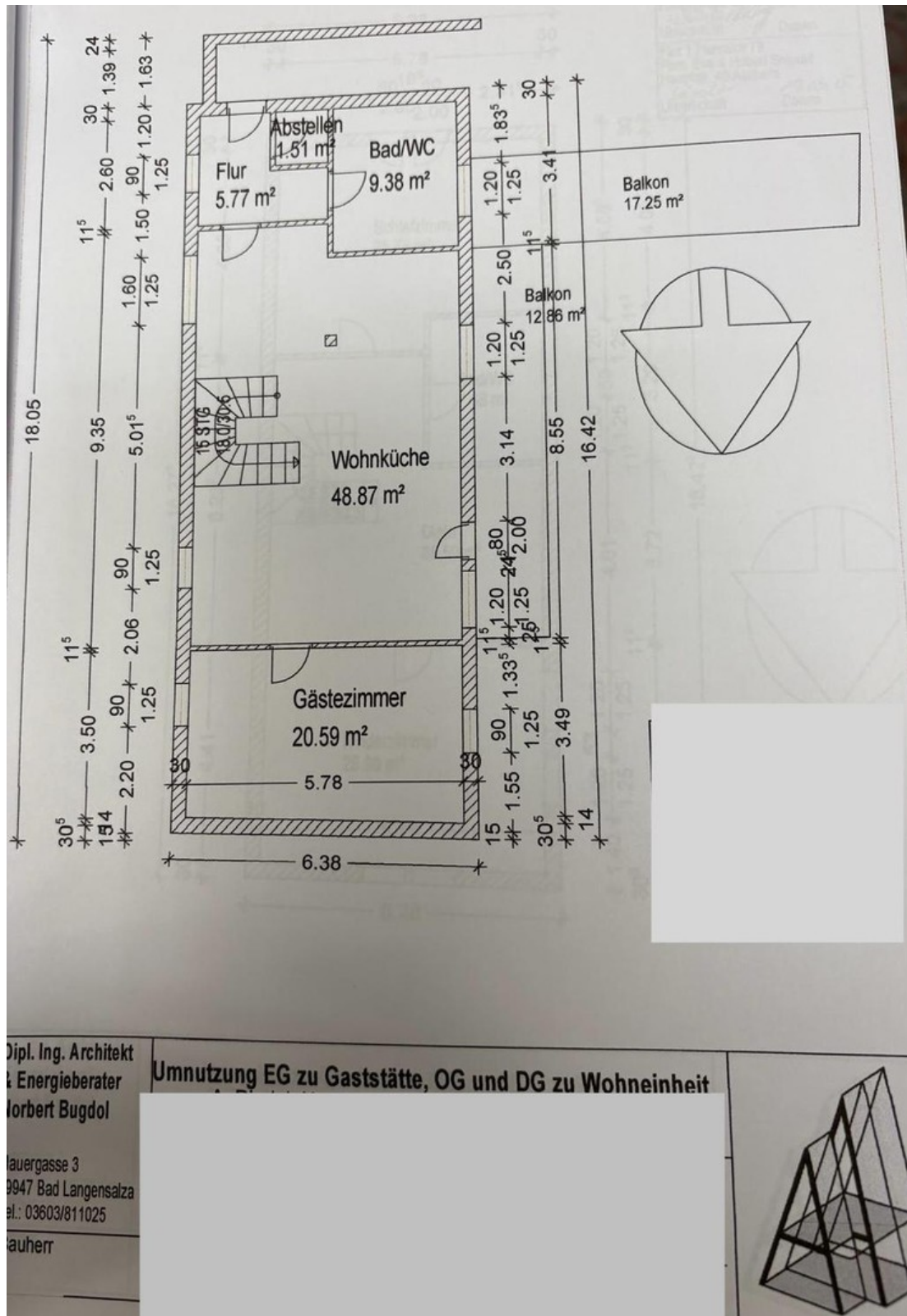


Betreiberwohnung

# Exposé - Grundrisse

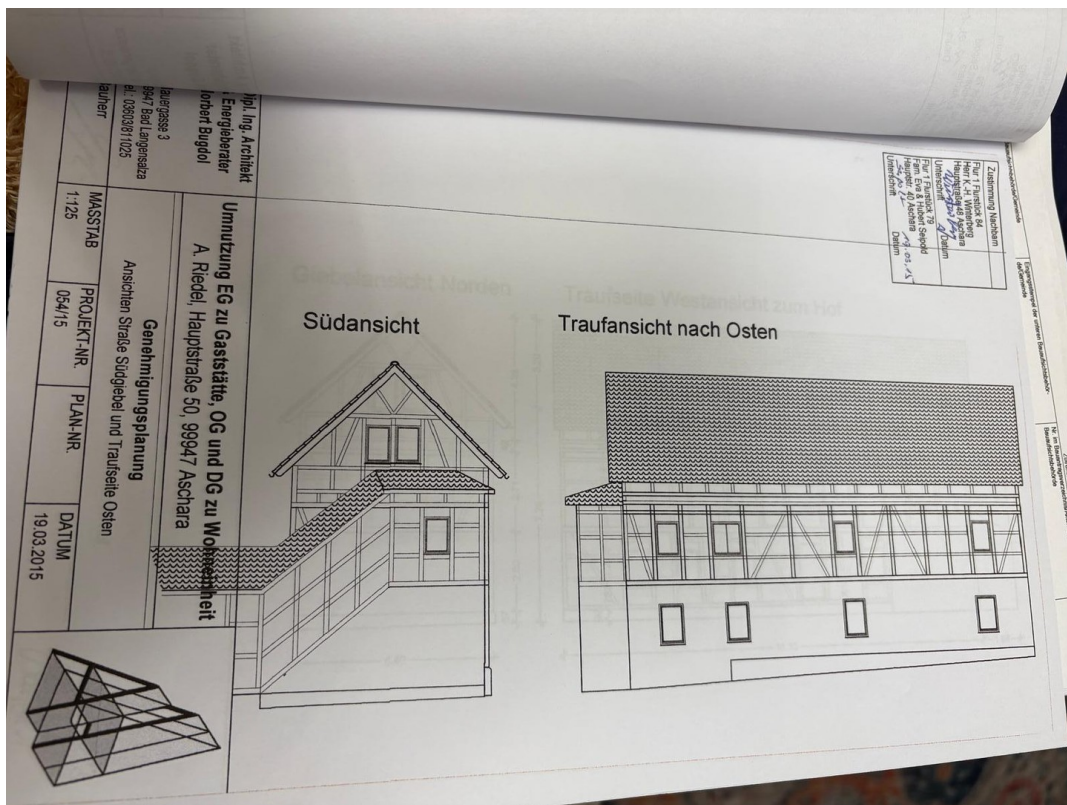
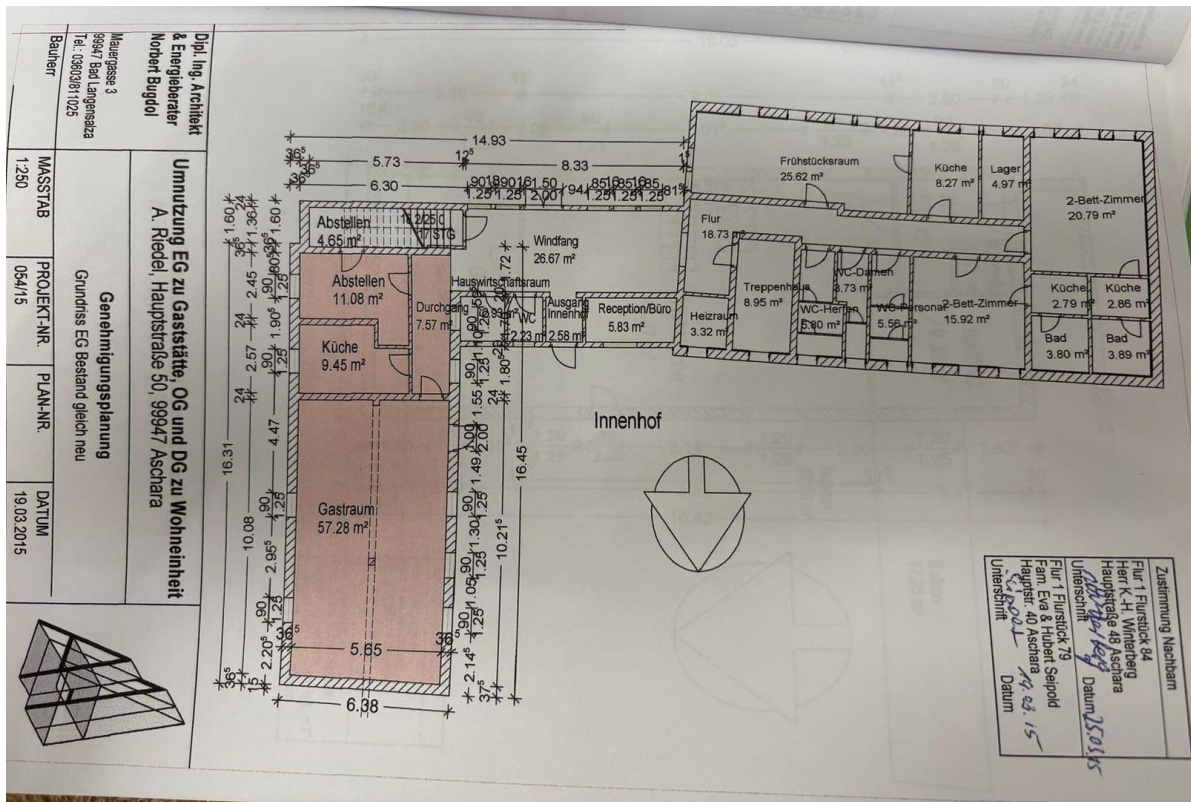


# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

