

Exposé

Mehrfamilienhaus in Gera

Gepflegtes MFH mit 4 Wohneinheiten in Top Lage Gera-Heinrichsgrün



Objekt-Nr. OM-417653

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **310.000 €**

Ansprechpartner:
E. Scheel

Max-Planck-Straße 3
07548 Gera
Thüringen
Deutschland

Baujahr	1910	Wohnfläche	258,00 m ²
Grundstücksfläche	214,00 m ²	Energieträger	Gas
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	11,00	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gepflegtes Mehrfamilienhaus (MFH) im beliebten Geraer Stadtteil „Heinrichsgrün“ zu verkaufen (Max-Planck-Straße).

Objektart: Mehrfamilienhaus (MFH), vierstöckig, Massivbauweise, voll unterkellert, mit Garten und zusätzlichem Hinterhaus

Baujahr: 1910

Anschrift: Max-Planck-Str. 3, 07548 Gera

Grundstücksfläche: 214 m²

Wohnfläche: ca. 258 m²

Zimmer & Wohneinheiten: 11 Zimmer verteilt auf 4 Wohneinheiten, alle Wohneinheiten sind vermietet

Provision: keine, da Direktverkauf ohne Makler

Kaufpreis: 310.000€

Jahresnettokaltmiete: 18.120€ (voll vermietet)

Ausstattung

In den letzten Jahren wurden umfassende Sanierungsmaßnahmen umgesetzt, z.B.: Heizung erneuert (Energieträger Gas), Steigleitung Hauptstrang erneuert, Brandschutz auf aktuellem Stand, Dach und Dachstuhl Haupthaus saniert, Dach Hinterhaus erneuert. Das Haus ist also in einem guten Gesamtzustand und kann direkt als Renditeobjekt bestehen.

Jede Wohneinheit nimmt eine vollständige Etage ein. Die vier Wohneinheiten sind alle vermietet. Die Wohnungen sind großzügig geschnitten und die Wohnflächen verteilen sich wie folgt:

- DG: 73 m² (1 WE, 3 RW)
- 2. OG: 70 m² (1 WE, 3 RW)
- OG: 70 m² (1 WE, 3 RW)
- EG: 45 m² (1 WE, 2 RW)

Jahresnettokaltmiete: 18.120€ (voll vermietet)

Das Haus ist voll unterkellert (abschließbare Mieterkeller, Heizungsraum, Elektroanlage).

Der aktuelle Energieverbrauchsausweis (ausgestellt 2025) gibt einen Energiewert von 70,7 kWh/(m²a) und eine Energieeffizienzklasse B an.

Im Hinterhof/Garten steht ein massives Hinterhaus, welches noch Potential besitzt. Derzeit steht das Hinterhaus und der Garten den Mietern zur freien gemeinschaftlichen Verfügung.

Zusammenfassung:

- Wohnungen: Laminat/Fliesen, Bäder mit Wanne und/oder Dusche, Rauhfaser
- Garten: ja, zur freien Nutzung durch die Mieter
- Balkon/Terrasse: nein
- Voll unterkellert
- Gasheizung

- Zusätzliches Hinterhaus
- Voll vermietet
- Provisionsfrei von Privat, ohne Makler

Fußboden:
Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Garten, Keller

Lage

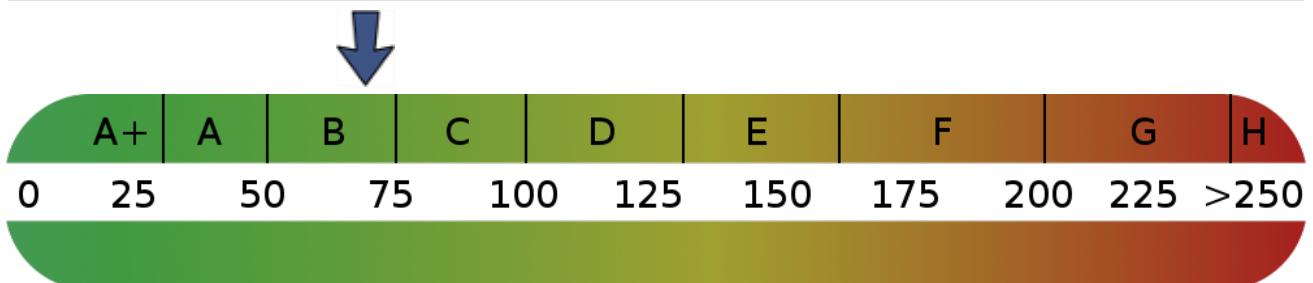
Das Haus liegt in einer Nebenstraße mit optimaler infrastruktureller Anbindung. Man ist in jeweils einer Gehminute im Stadtwald, am Bus, am Kindergarten, am Dahliengarten, beim Bäcker und in zwei Gehminuten am Tierpark und am Supermarkt. In nur ein paar Gehminuten mehr ist ein Ärztehaus und das Geraer Krankenhaus sowie das Stadtzentrum zu erreichen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	70,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Front 2

Exposé - Galerie



Hinterhof

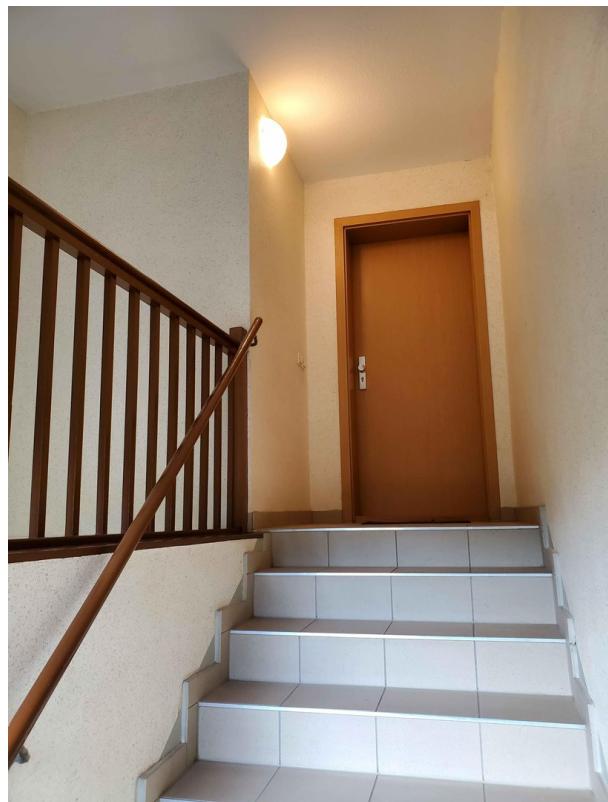


Hinterhaus

Exposé - Galerie



Flur 1



Flur 2



Heizung

Exposé - Galerie



Elektro 1



Elektro 2

Exposé - Galerie



OG 1 Bad



OG 1 Küche

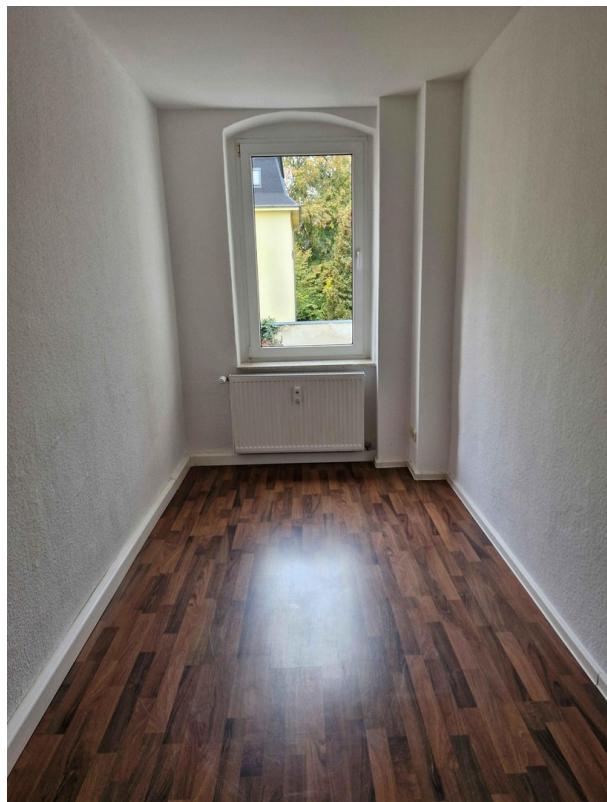


OG 1 Schlafzimmer

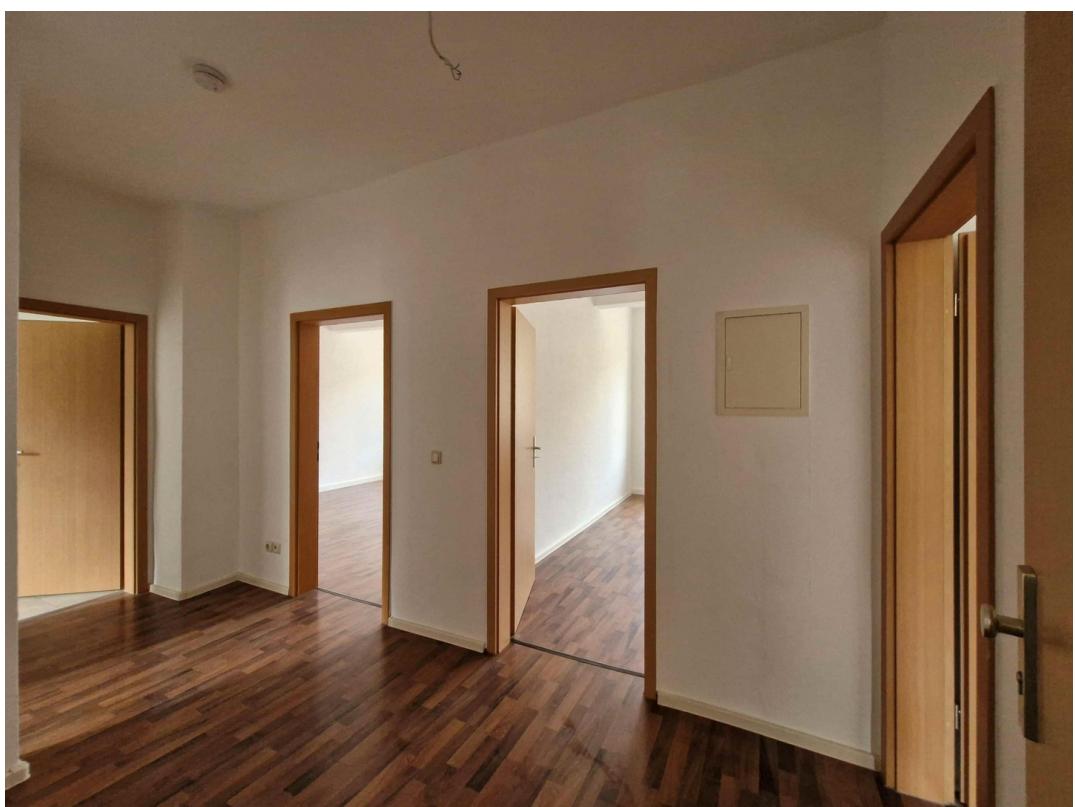
Exposé - Galerie



OG 2 Bad



OG 2 Kinderzimmer



OG 2 Flur

Exposé - Galerie



OG 2 Küche



OG 2 Schlafzimmer

Exposé - Galerie

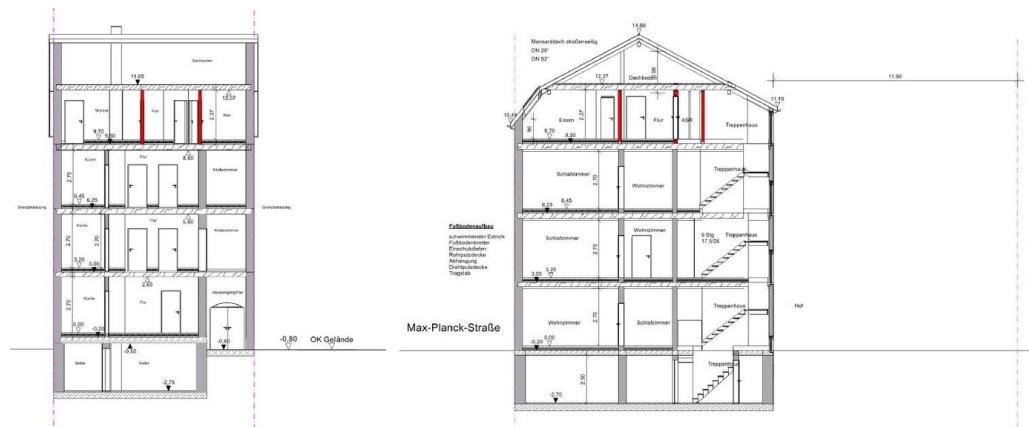


DG Bad



DG WoZi

Exposé - Grundrisse



Schnitt A-A

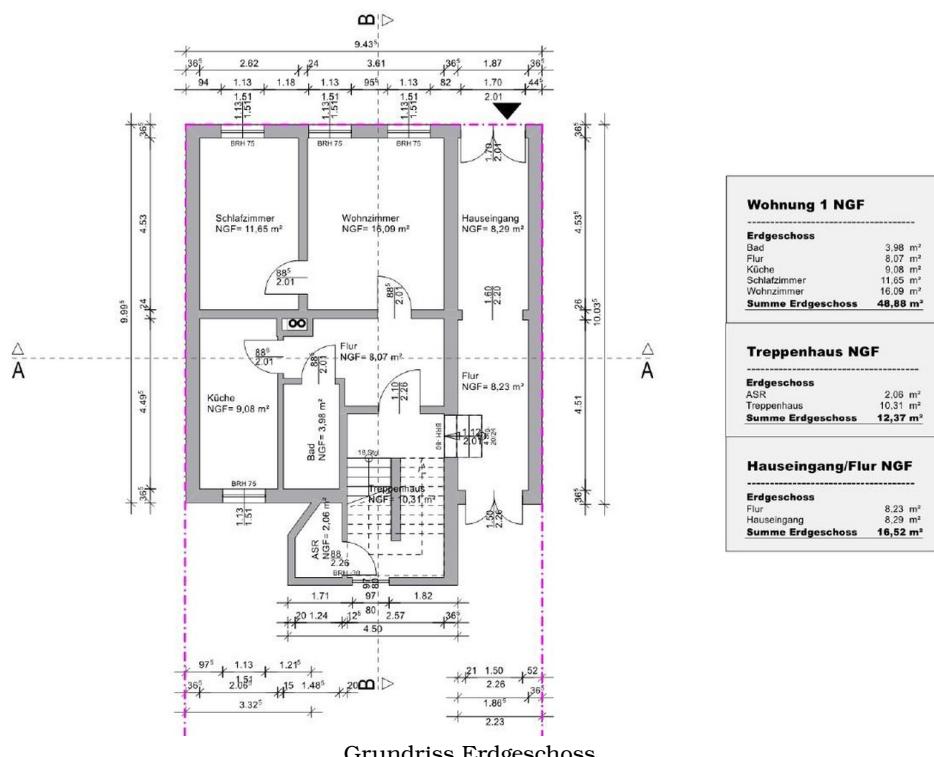
Schnitt B-B

Zeichenerklärung:

- Bestand Mauerwerk
- Neubau
- Stahlbeton
- Beton unbewehrt, Estrich
- Dämung
- Holz
- gewachsener Boden
- ▼ - Höhenzeichen
- - Grundstücksgrenze

Längsschnitte mit Zeichenerkl.

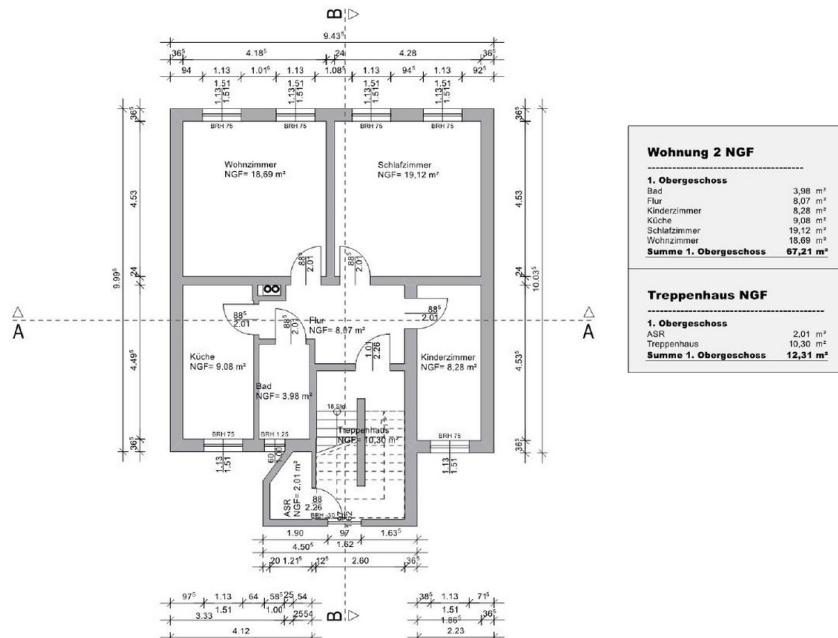
Grundriss Erdgeschoss:



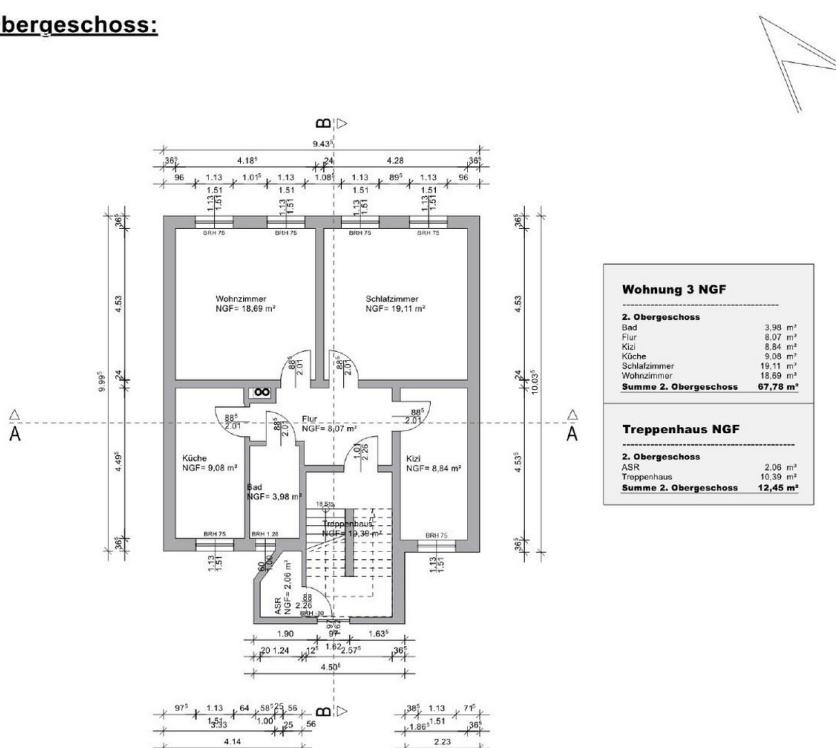
Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse

Grundriss 1. Obergeschoss:

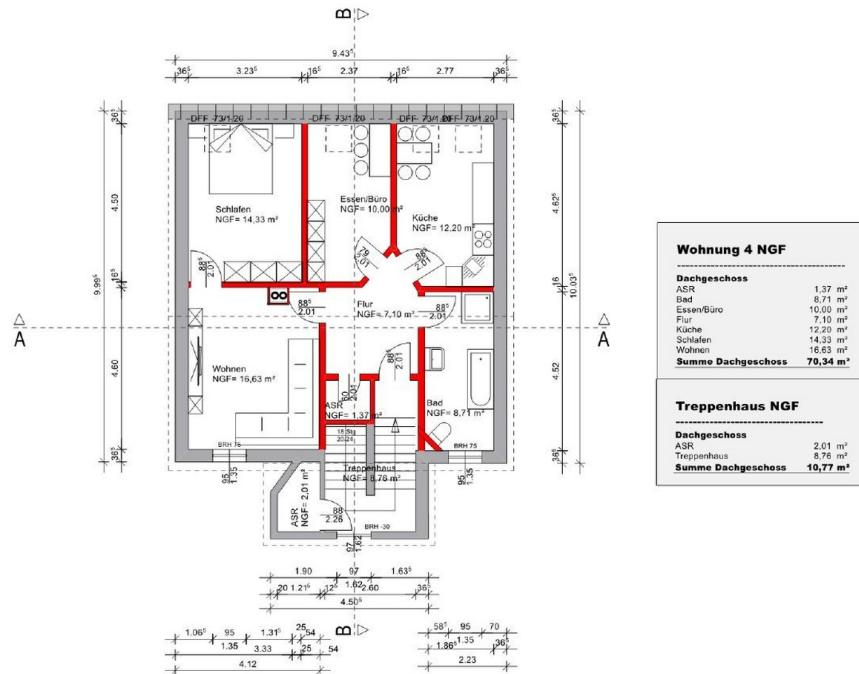


Grundriss 2. Obergeschoss:



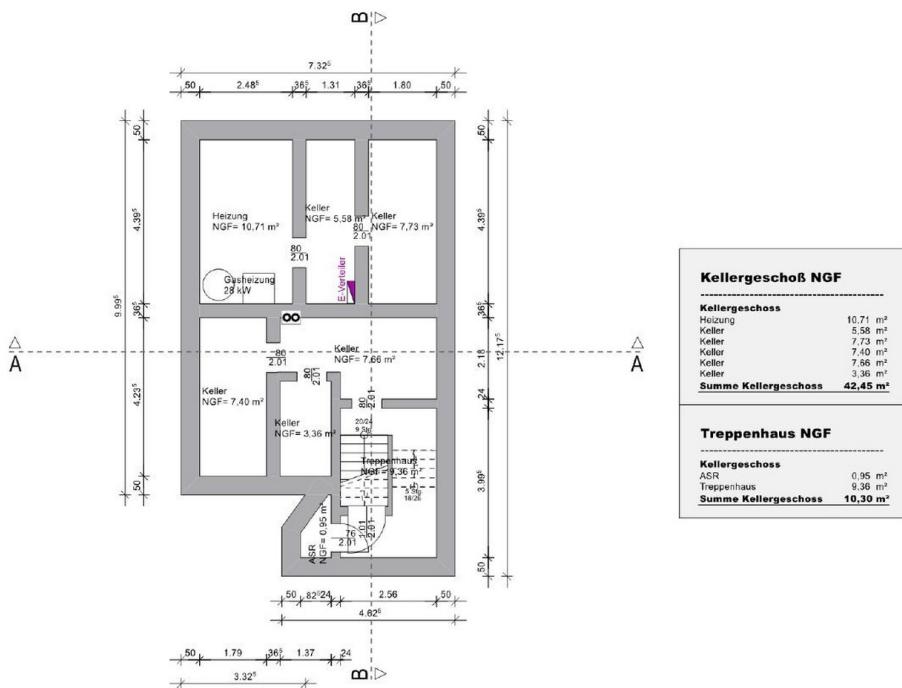
Exposé - Grundrisse

Grundriss Dachgeschoss:



Grundriss Dachgeschoss

Grundriss Kellergeschoß:



Grundriss Keller