

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Kaltennordheim

**Kernsanierung vorbereitet – Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten und großem Gestaltungsspielraum**



Objekt-Nr. OM-428500

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **79.999 €**

Ansprechpartner:  
Philipp Taubert

Meininger Straße 7a  
36452 Kaltennordheim  
Thüringen  
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	210,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	10,00	Garagen	1
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Holz	Heizung	Sonstiges
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Kernsanierung vorbereitet – Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten und großem Gestaltungsspielraum

Zum Verkauf steht eine Immobilie, die bereits vollständig auf eine Kernsanierung vorbereitet wurde. Erste umfangreiche Sanierungsarbeiten sind bereits ausgeführt, sodass der neue Eigentümer auf einer sehr guten Basis aufbauen und die Fertigstellung nach eigenen Vorstellungen umsetzen kann.

Im Jahr 2025 wurden sämtliche Fenster erneuert, ebenso das Dach mit fünf neuen Velux-Dachfenstern, die für helle und moderne Wohnräume sorgen. Darüber hinaus wurde die Elektrik teilweise erneuert, der Hausanschluss sowie der Zählerschrank komplett ausgetauscht.

Die Raumgestaltung wurde bereits auf einen modernen Standard angepasst. Erste Trockenbau- und Ständerwände sind errichtet, wodurch die zukünftige Aufteilung klar erkennbar ist und gleichzeitig noch flexibel angepasst werden kann.

Die Immobilie verfügt über drei abgeschlossene Wohneinheiten. Das Dachgeschoss ist als Einraumwohnung mit Wohnküche geplant und eignet sich ideal als Single-Wohnung, Gästebereich oder zur Vermietung.

Dieses Objekt ist optimal für:

Eigennutzer mit handwerklichem Geschick

Kapitalanleger

Käufer, die ihre Immobilie individuell gestalten möchten

Der Verkauf erfolgt aufgrund familiärer Streitigkeiten, weshalb die Immobilie vom ursprünglichen Eigentümer nicht weiter fertiggestellt wird.

Fazit:

Eine seltene Gelegenheit, eine bereits weit vorbereitete Immobilie zu übernehmen und sie nach den eigenen Wünschen und Bedürfnissen fertigzustellen – mit modernen Grundlagen und klarer Struktur.

## Ausstattung

Bemerkungen zur Ausstattung

Der Verkauf der Immobilie erfolgt privat und ohne Makler, es fällt keine Maklerprovision an.

Die Immobilie wurde umfassend auf eine Kernsanierung vorbereitet. Folgende Restarbeiten sind durch den neuen Eigentümer noch auszuführen:

Einbau eines Heizsystems (eine Anbindung an Fernwärme kann ggf. genutzt werden)

Derzeit ist kein Heizsystem installiert.

Fertigstellung des Innenausbau

Ausbau und Fertigstellung der Bäder

Fertigstellung der Fassade

Alle Angaben in diesem Exposé erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit.

Die Immobilie kann nach vorheriger Terminabsprache gerne besichtigt werden.

**Fußboden:**  
Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Keller, Vollbad, Barrierefrei

## Lage

Attraktive Lage in Kaltennordheim – Ruhig wohnen mit guter Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in Kaltennordheim, einer charmanten Kleinstadt in der Thüringischen Rhön. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer soliden Infrastruktur und bietet damit ideale Voraussetzungen für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten sind im Ort oder in der näheren Umgebung vorhanden und in wenigen Minuten erreichbar. Auch gastronomische Angebote sowie Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in der Nähe.

Kaltennordheim ist verkehrstechnisch gut angebunden. Über die umliegenden Bundes- und Landstraßen bestehen gute Verbindungen in Richtung Bad Salzungen, Meiningen und die umliegenden Regionen. Der öffentliche Nahverkehr sorgt für zusätzliche Mobilität, auch ohne eigenes Fahrzeug.

Die naturnahe Umgebung der Rhön bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung, zum Wandern, Radfahren und für Outdoor-Aktivitäten, was die Lage besonders attraktiv für Naturliebhaber macht.

Fazit:

Eine ruhige und dennoch gut angebundene Wohnlage mit gewachsener Infrastruktur – ideal für alle, die ländliches Wohnen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

## Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	296,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Haus Außen

# Exposé - Galerie



EG Boden muss erneuert werden



Wirtschaftsraum EG Panzersiche

# Exposé - Galerie



Haupteingang



Hauptverteilung neu

# Exposé - Galerie

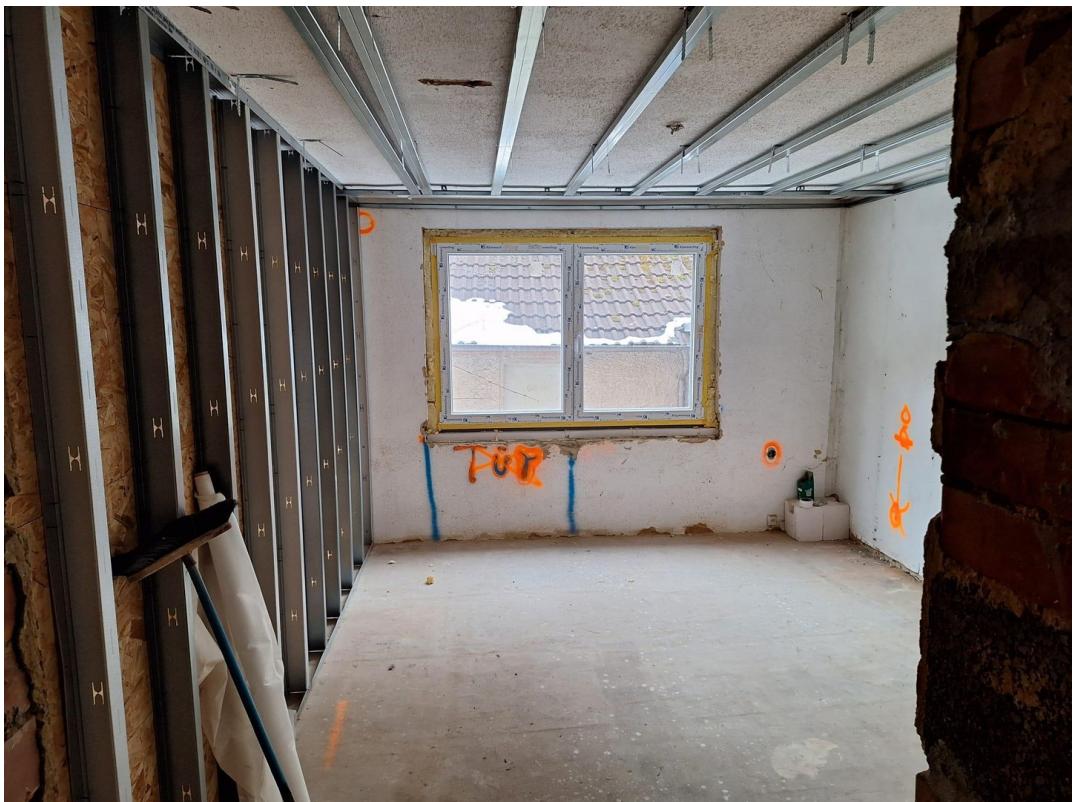


Haupteingang



Wirtschaftsraum

# Exposé - Galerie



Zimmer EG

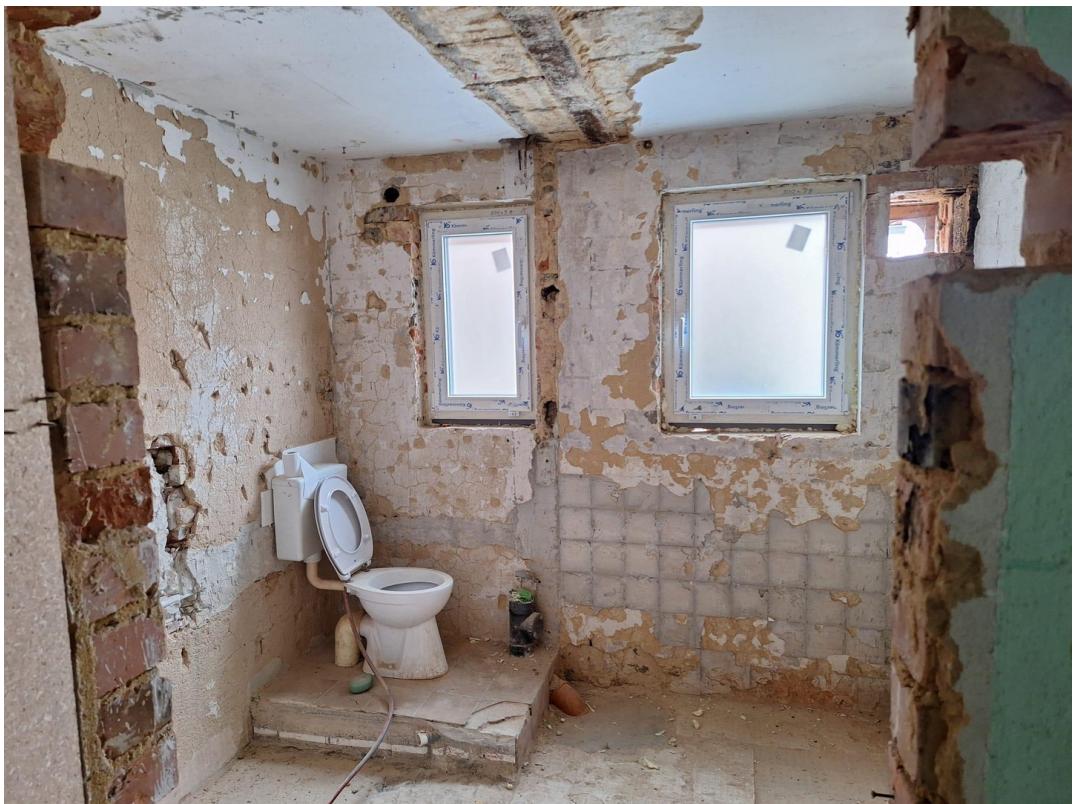


Zimmer EG

# Exposé - Galerie



Zimmer EG

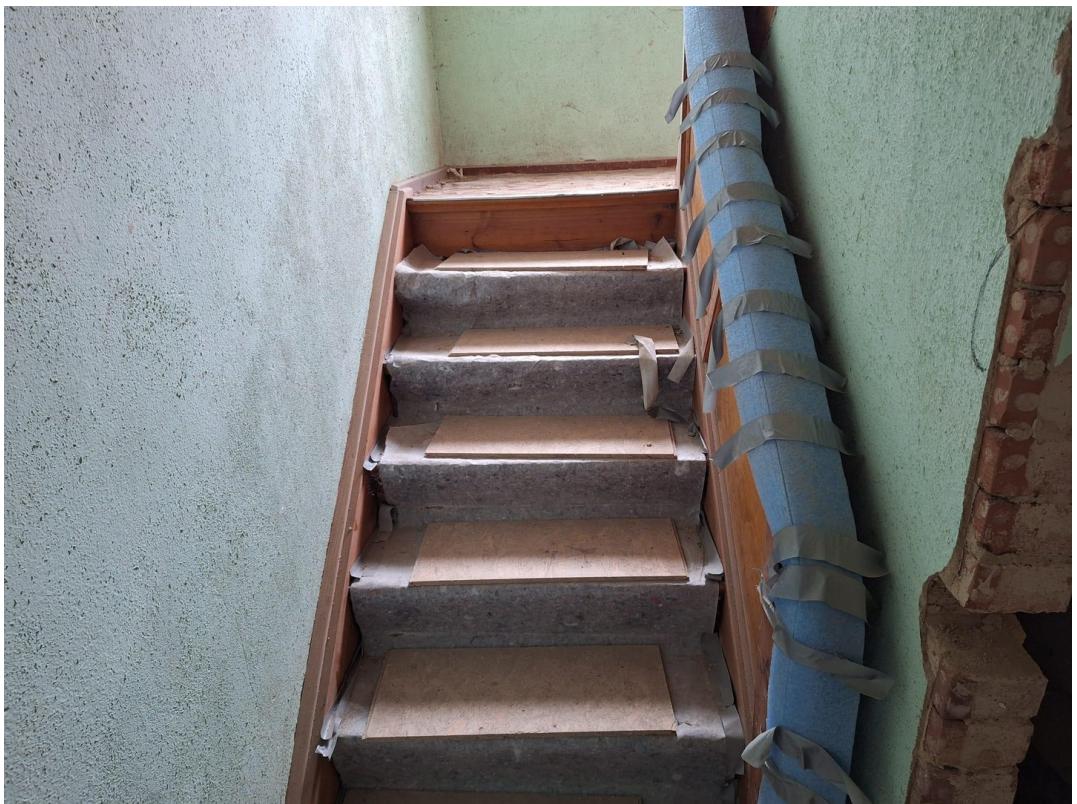


Bad EG

# Exposé - Galerie



Abgang Treppe



Aufgang vom EG zum 1. OG

# Exposé - Galerie



Gang im EG

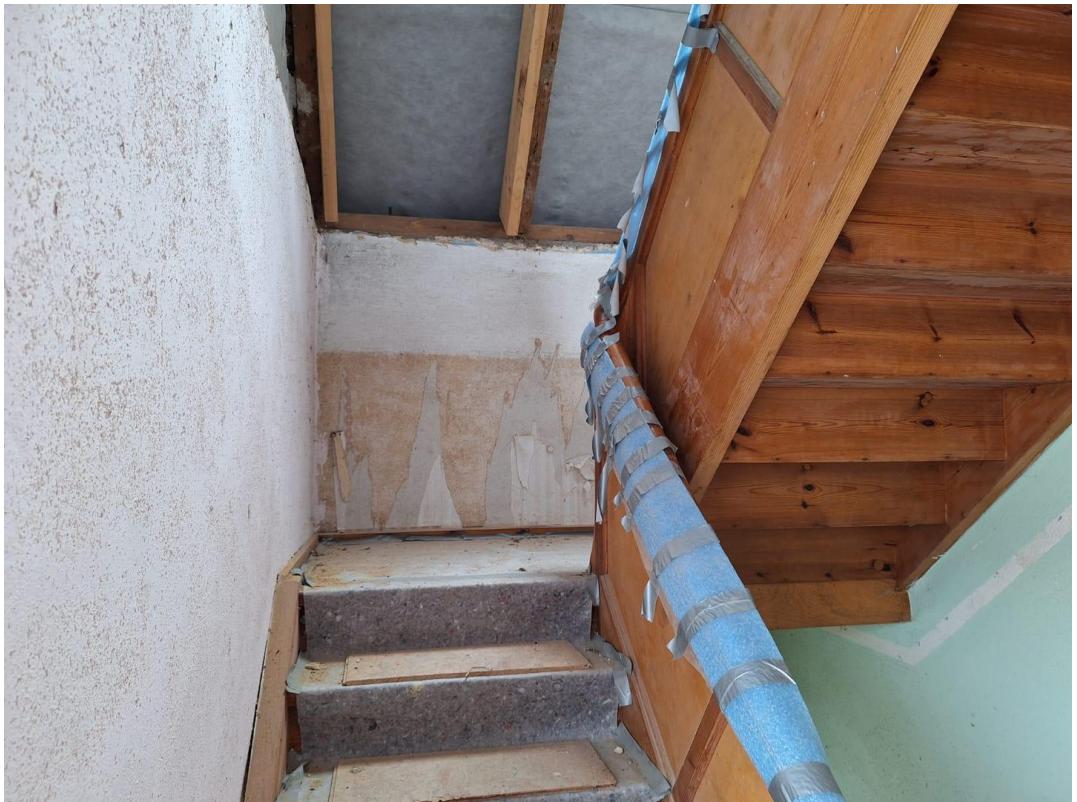


Aufgang 1. OG zu DG

# Exposé - Galerie



Aufgang 1. OG zu DG



Aufgang 1. OG zu DG

# Exposé - Galerie



Eingang Wohnung 1.OG



Zimmer mit Balkontür

# Exposé - Galerie



Bad 1. OG

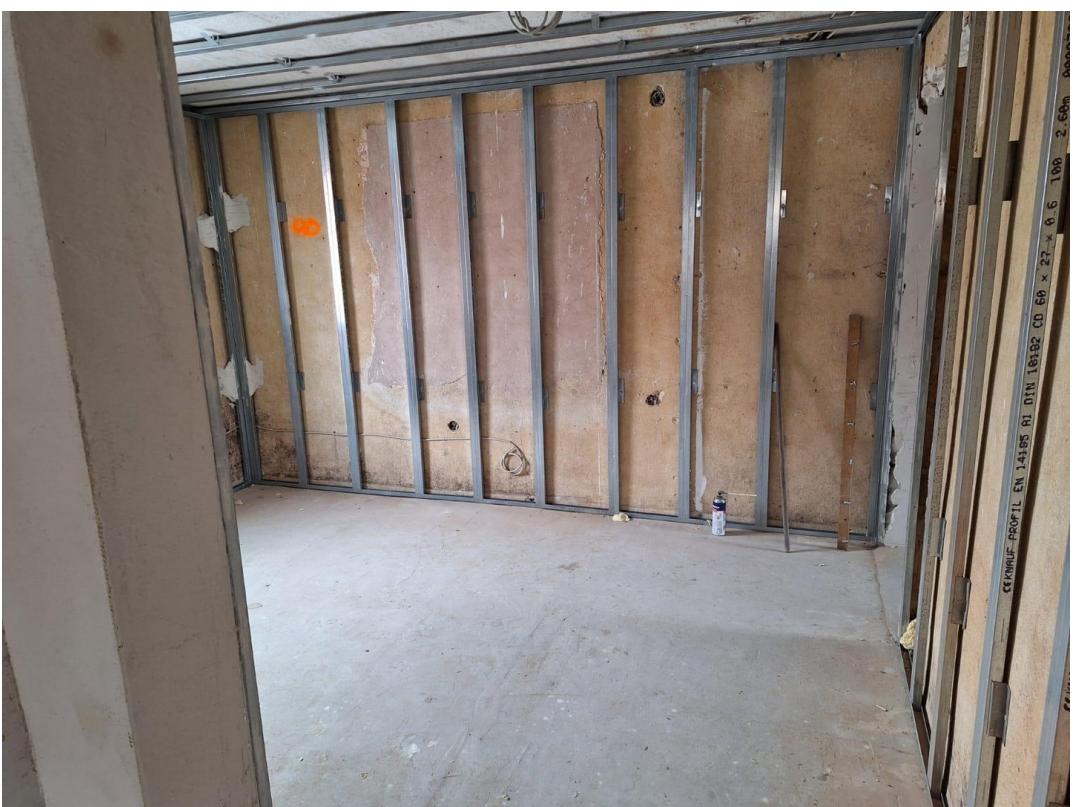


Schlafzimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1. OG



Zimmer 1.OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 1.OG



Unterverteilung Flur 1.OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Durchgang 1.OG



Küche 1.OG

# Exposé - Galerie



Durchgang Küche Wohnzimmer



Durchgang Küche Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



DG 1. Zimmer Wohnung



DG 1. Bad in Vorbereitung

# Exposé - Galerie



Velux Schwingklappfenster



Ausgang zur Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Dachterrasse



Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Dachterrasse



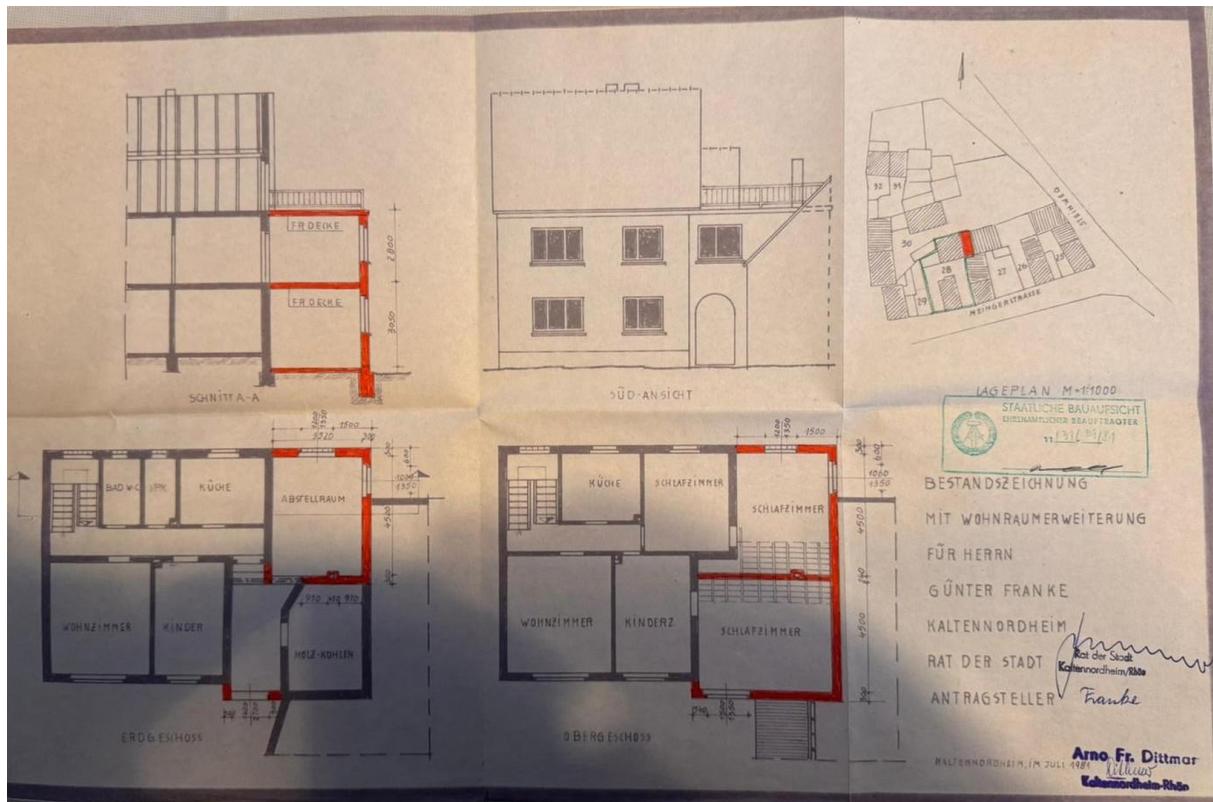
Treppenaufgang 1. OG

# Exposé - Galerie

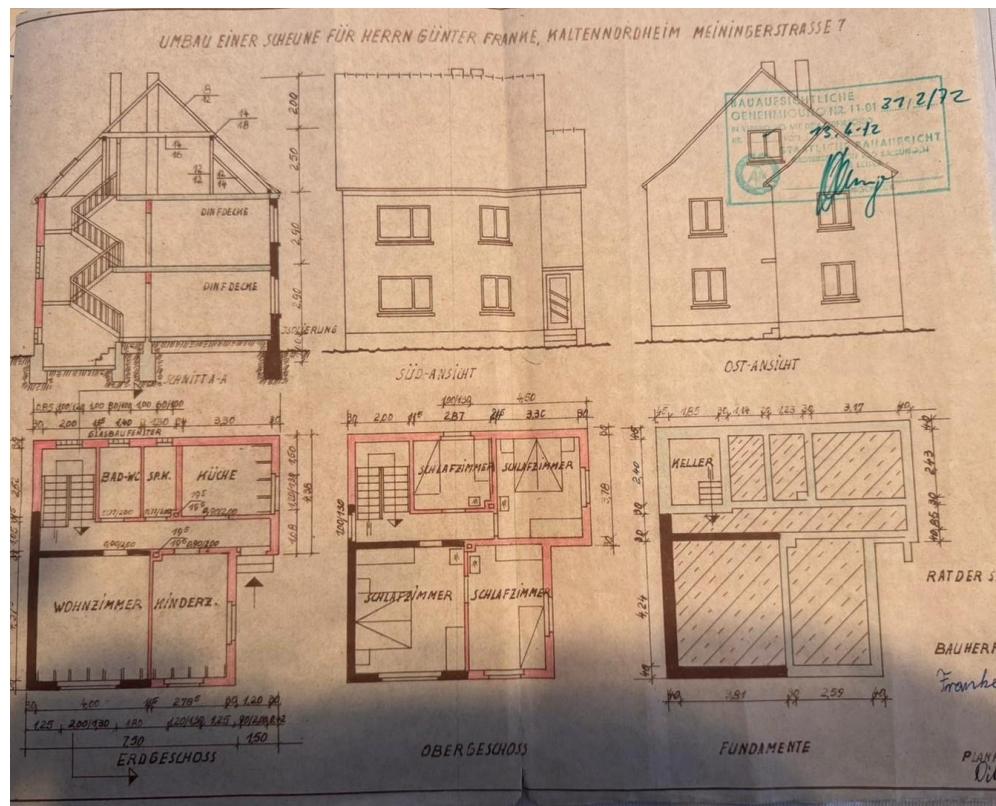


Keller

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 1981



Grundriss 1972