

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Treffurt

### Hohe Mietrendite mit Fachwerkensemble unter Denkmalschutz in Treffurt

Unsere Alte Post in Treffurt



Objekt-Nr. **OM-451216**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **299.900 €**

Ansprechpartner:  
Dr. Ulrich Kampmann  
Mobil: 0151 59266286

Ziddelstraße 10  
99830 Treffurt  
Thüringen  
Deutschland

Baujahr	1800	Gesamtfläche	332,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	524,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Etagen	2	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	282,00 m <sup>2</sup>	Nettomiete Soll	19.440
Energieträger	Öl	Nettomiete Ist	19.440
Übernahme	Nach Vereinbarung	X-fache Mieteinn.	15,47
Modernisierung Jahr	2012	BK umgelegt	8.640 €
Zustand	gepflegt	Anzahl Einheiten	5

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Restauriertes und denkmalgeschütztes Fachwerkensemble in der historischen Altstadt von Treffurt.

Das Objekt ist voll städtisch erschlossen - mit zentraler Kanalisation, Wasser, Abwasser, Erdgas und schnellem Internet.

Ganz wichtig: Für alle Wohnungen sind im Innenbereich des Grundstückes geschützte PKW-Stellplätze vorhanden - das ist in einer eng bebauten Altstadt überraschend positiv und für die Vermietung von größter Relevanz.

Voll vermietet mit einer guten Mietrendite von 6,46 % pro Jahr.

Zudem pflegen zwei langjährige Ankermieter - vorne und hinten - das Grundstück.

Durch den vorhandenen Denkmalschutz hat z.B. die günstige Öl-Zentralheizung auch Bestandsschutz.

Attraktiv für Mieter durch nur geringe Mieten und fußläufigen Erreichbarkeit aller Einrichtungen wie Läden, Bäcker, Metzger, Ärzte, Apotheken und Behörden in der romantischen Altstadt von Treffurt.

Der vorhandene Fachwerkcharme übt auf recht viele Mieter eine ungebrochene Anziehungskraft aus.

## Ausstattung

Umfangreiche Sanierung in 2010.

Gefällige Grundrisse.

Teilweise Fußbodenheizung.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad

## Sonstiges

Bitte beachten, dass die hohe Mietrendite dieses denkmalgeschützten Fachwerkensembles in Treffurt nicht durch hohe Mieten, sondern durch eher geringe Mieten und einem recht niedrigen Kaufpreis resultieren - das bedeutet sichere und nachhaltige Vermietung mit guter Mietrendite auch in schwierigen wirtschaftlichen Zeiten.

Auch muss erwähnt werden, dass bei aller Angleichung der Lebensverhältnisse es immer noch sehr vorteilhaft ist, ein gutes Einkommen auf der hessischen Seite der Werra zu erzielen, aber günstig und romantisch auf der thüringischen Seite der Werra zu wohnen.

Der Verkauf erfolgt aus Altersgründen.

## Lage

Das Fachwerkensemble ist im südlichen Randbereich zwischen Rathaus und Werra, inmitten der romantischen Fachwerkstadt von Treffurt, in einem ruhigen Wohngebiet gelegen.

Zudem nur wenige Schritte von der Werra im lieblichen Werratal mit Ihren Radwanderwegen und historischen Bauten entfernt.

Hier verläuft als weitere Vorteil mit der Werra genau die Grenze zwischen Hessen und Thüringen mit Vorteilen für Pendler in beide Richtungen.

Der historisch bedeutsame Wartburgkreis zieht mit der Wartburg, dem Bachhaus, dem Luther Haus und der walddreichen Umgebung auch immer mehr Touristen an.

Treffurt ist gewissermaßen eine kleine deutsche romantische Fachwerkmärchenstadt, die nur durch Ihre direkte Grenzlage in der DDR vor dem Abriss bewahrt und inzwischen ganz gut hergerichtet wurde.

Der denkmalgeschützte Stadtkern mit original erhalten gebliebenen Kalksteinpflaster, dem Renaissance-Rathaus und der Burg Normannstein, hoch oben, versetzen die Besucher in eine andere Zeit.

Die romantische Altstadt Treffurt liegt an der deutschen Fachwerkstraße rechtsseitig neben der Werra, hat zahlreiche Industrie-, Handwerks- und Gewerbeansiedlungen und ist mit ca. 6.000 Einwohner in den letzten Jahren stabil geblieben.

Zudem ist Eisenach, die Wartburg oder Erfurt, Weimar und Jena nicht weit entfernt, alles in Thüringen, dem "Grünen Herzen Deutschlands" gelegen.

Entfernungen:

Eschwege: 19 km

BAB: 21 km

Mühlhausen: 26 km

Eisenach: 27 km

Göttingen: 64 km

Kassel: 70 km

Erfurt: 73 km

Frankfurt/M.: 198 km

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Unsere Alte Post in Treffurt

01 10 2



Unsere Alte Post in T

24 02 20

# Exposé - Galerie



Vorderhaus



Vorderhaus

# Exposé - Galerie



Seitenflügel



Ein Zimmer

# Exposé - Galerie



Ein Zimmer



Treffurt - Marktplatz

# Exposé - Galerie



Treffurt

Altstadt



Hessicher Hof in Treffurt

Altstadt

# Exposé - Galerie

Blick von der Burg Normannstein auf Trefffurt



Trefffurt von oben

Burg Normannstein in Trefffurt



Burg Normannstein