

# 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:  
Ulrich Dr. 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	19.380
Energieträger	Öl	Nettomiete Ist	19.380
Übernahme	Nach Vereinbarung	X-fache Mieteinn.	15,47
Modernisierung Jahr	2008	BK umgelegt	9.120 €
Zustand	gepflegt	Anzahl Einheiten	5

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Restauriertes und denkmalgeschütztes Fachwerkensemble in der historischen Altstadt von Treffurt.

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

Ganz wichtig: Für alle Wohnungen sind im Innenbereich des Grundstückes PKW-Stellplätze vorhanden - das ist in einer eng bebauten Altstadt positiv bemerkenswert.

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

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

## 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 waldreichen 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 Kernstadt von 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



Unsere Alte Post in T

# 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