

Exposé

Wohnung in Niederzimmern

Eigentumswohnungen zwischen Erfurt und Weimar



Objekt-Nr. **OM-466987**

Wohnung

Verkauf: **199.000 €**

Ansprechpartner:
Martin Heitmann

Unter dem Holzweg 8
99428 Niederzimmern
Thüringen
Deutschland

Baujahr	1994	Zustand	modernisiert
Zimmer	6,00	Etage	1. OG
Wohnfläche	149,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ich biete zwei Wohnungen im gleichen Objekt zum Verkauf an. Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1994 mit insgesamt 12 Wohneinheiten. Die beiden Wohnungen haben zusammen eine Wohnfläche von ca. 150m². Beide sind vermietet und erzielen zusammen eine Jahreskaltmiete in Höhe von 10.680,-€.

Mittelfristig erscheint mir eine Jahreskaltmiete von insgesamt ca. 13.000,-€ realistisch.

WE 1 (Grundriss № 2): 3-Raum-Wohnung mit ca. 79m² im Maisonettstil. Die Wohnung ist sehr gepflegt, befindet sich im Erdgeschoß und im 1.OG, verbunden durch eine Innentreppe. Zur Wohnung gehören Flur, Küche, Bad, Gäste-WC, Keller und Terrasse sowie ein Stellplatz, der im Preis inbegriffen ist.

Der Einzelkaufpreis beträgt 108.000,-€, die Kaltmiete liegt aktuell bei 490,-€ monatlich.

Im Jahr 2025 wurde die Terrasse erneuert, die Fenster komplett ausgetauscht (jetzt Dreifachverglasung), 2026 wurde über der Terrasse eine professionelle Markise für 3.800,-€ angebracht.

WE 2 (Grundriss № 7): 3-Raum-Wohnung mit ca. 70m² im 1.OG. Zur Wohnung gehören Flur, Bad, Keller, kleiner Balkon und ein Stellplatz, der im Preis inbegriffen ist.

Der Einzelkaufpreis beträgt 91.000,-€, die Wohnung ist aktuell für eine Kaltmiete von 400,-€ im Monat vermietet. Die Mieterin will nach eigenem Bekunden in ca. 2 Jahren nach Schulabschluss ihrer Tochter ausziehen.

Die Fenster wurden 2025 (jetzt Dreifachverglasung) ausgetauscht.

Innenfotografien liegen mir leider nicht vor, da beide Mieter dies nicht wünschten.

Ausstattung

Das Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1994 besteht aus zwei Baukörpern mit insgesamt 12 Wohneinheiten. Es wurde regelmäßig saniert, zuletzt wurden in 2025 die gesamten Fenster ausgetauscht. Die Lage ist sehr ruhig am Dorfrand, beide Wohnungen sind seit meinem Erwerb in 2003 ununterbrochen vermietet. Mehrfach hat der ausziehende Mieter seinen Nachmieter bereits benannt, da in der unmittelbaren Umgegend Mietwohnungen rar sind.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller

Lage

Niederzimmern, jeweils etwa 13 Km von Erfurt und Weimar entfernt, hat etwa 1000 Einwohner. Der örtliche Kindergarten liegt etwa 100m weit weg, Grund- und Regelschule befinden sich in einer Entfernung von ca. 500m. Nächste Autobahnauffahrt ca. 8 Km, nächster Bahnhof ca. 5 Km.

Infrastruktur:

Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Vorderansicht

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

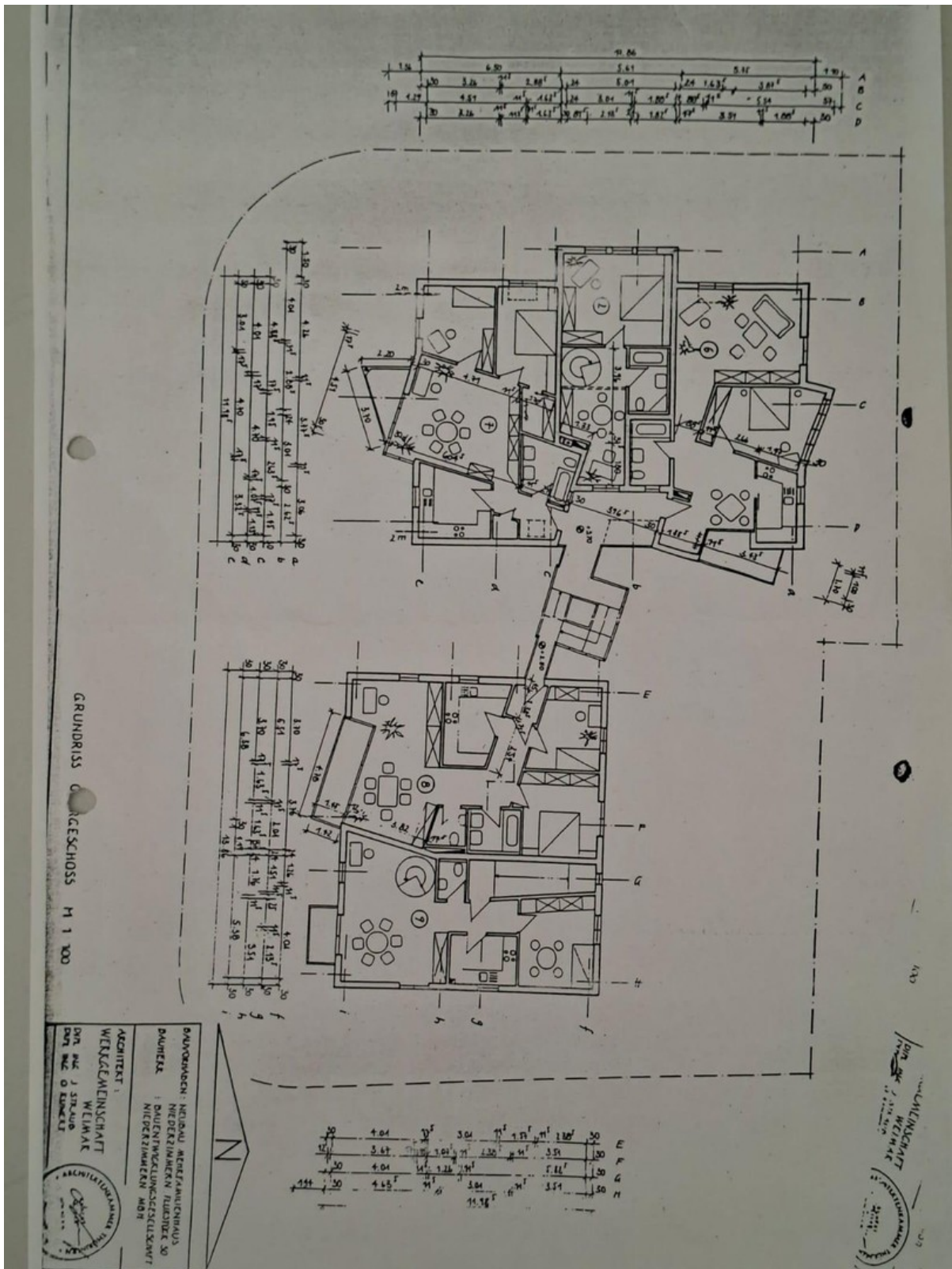


Seitenansicht



Niederzimmern

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

