

Exposé

Wohnung in Ohrdruf

Attraktive 2-Zimmer-Wohnung in begehrter Gartenstadt von Ohrdruf



Objekt-Nr. OM-467499

Wohnung

Verkauf: **61.000 €**

Ansprechpartner:
Dr. Jürgen Siegel

Arnstädter Str. 33
99885 Ohrdruf
Thüringen
Deutschland

Baujahr	1997	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	52,50 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ihr Rückzugsort im Grünen – attraktive Eigentumswohnung mit Balkon und Stellplatz

Manchmal sind es die einfachen Dinge, die den größten Wohnwert schaffen: ein ruhiges Zuhause, ein sonniger Balkon und das gute Gefühl, nach Hause zu kommen. Genau das bietet diese gepflegte Eigentumswohnung in der beliebten Gartenstadt Ohrdruf.

Auf rund 52 m² Wohnfläche erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung mit zwei hellen Zimmern, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Ob als gemütliches Zuhause für Singles oder Paare, als Alterswohnsitz mit überschaubarem Pflegeaufwand oder als solide Kapitalanlage – diese Wohnung überzeugt durch ihre Vielseitigkeit.

Der Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt dazu ein, den Tag bei einer Tasse Kaffee oder einem Glas Wein entspannt ausklingen zu lassen. Ein eigener Außenstellplatz sorgt für zusätzlichen Komfort und erspart die tägliche Parkplatzsuche.

Das gepflegte Mehrfamilienhaus mit lediglich 14 Wohneinheiten vermittelt eine angenehme und persönliche Wohnatmosphäre. Die überschaubare Eigentümergemeinschaft und die ruhige Nachbarschaft machen das Wohnen hier besonders angenehm.

Eine Immobilie, die Lebensqualität, Werthaltigkeit und eine attraktive Lage miteinander verbindet.

Ausstattung

Interessant für Eigennutzer – attraktiv für Kapitalanleger

Diese Wohnung bietet zahlreiche Vorteile, die sowohl Eigennutzer als auch Investoren überzeugen:

- ✓ Ruhige Wohnlage in der beliebten Gartenstadt Ohrdruf
- ✓ Gut geschnittener Grundriss mit ca. 52 m² Wohnfläche
- ✓ Helle 2-Zimmer-Wohnung mit angenehmer Wohnatmosphäre
- ✓ Balkon als zusätzlicher Aufenthaltsbereich im Freien
- ✓ Eigener Außenstellplatz
- ✓ Überschaubares Mehrfamilienhaus mit nur 14 Wohneinheiten
- ✓ Energieeffizienzklasse C
- ✓ Gute Vermietbarkeit aufgrund der gefragten Wohnungsgröße
- ✓ Solide Kapitalanlage mit langfristigem Entwicklungspotenzial

Für Eigennutzer

Die Wohnung eignet sich ideal für alle, die ein ruhiges und pflegeleichtes Zuhause suchen. Die überschaubare Größe sorgt für niedrigen Aufwand im Alltag, während Balkon und Stellplatz den Wohnkomfort erhöhen.

Für Kapitalanleger

Kompakte 2-Zimmer-Wohnungen gehören seit Jahren zu den am stärksten nachgefragten Mietobjekten. Die Kombination aus guter Lage, Stellplatz, Balkon und effizienter Wohnfläche schafft hervorragende Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietung und eine stabile Nachfrage. Gerade in wirtschaftlich unsicheren Zeiten sind solide Wohnungen in guten Wohnlagen oft deutlich leichter vermietbar als größere oder speziellere Objekte. Seit rund 30 Jahren gab es keinen Mietausfall, was die hohe Nachfrage nach Wohnraum in dieser Lage eindrucksvoll unterstreicht. Die aktuelle Jahresnettokaltmiete (JNKM) beträgt 4.260 € und bietet mit einer Rendite von 7 % einen positiven Cashflow von Anfang an.

Eine Immobilie, die gleichermaßen Wohnqualität und Investitionspotenzial vereint – ideal für alle, die auf eine werthaltige und gefragte Wohnlage setzen.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad

Lage

Gartenstadt Ohrdruf – Wohnen, wo Ruhe und Lebensqualität zuhause sind

Die Wohnung befindet sich in der Gartenstadt Ohrdruf, einer der beliebtesten Wohnlagen der Stadt. Das Wohngebiet zeichnet sich durch seine grüne Umgebung, gepflegte Wohnhäuser und eine angenehm ruhige Atmosphäre aus. Wer dem Trubel größerer Städte entgehen möchte, ohne auf eine gute Infrastruktur zu verzichten, findet hier die ideale Kombination.

Besonders Familien, Berufspendler und Menschen, die naturnah wohnen möchten, schätzen die Gartenstadt für ihren hohen Wohn- und Erholungswert. Großzügige Grünflächen, wenig Verkehr und ein gewachsenes Wohnumfeld schaffen eine Wohnqualität, die heute immer stärker nachgefragt wird.

Ohrdruf selbst profitiert von seiner attraktiven Lage zwischen Gotha und dem Thüringer Wald. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Gleichzeitig bietet die Nähe zum Thüringer Wald vielfältige Möglichkeiten für Wanderungen, Radtouren, Wintersport in Oberhof und aktive Erholung in der Natur.

Auch verkehrstechnisch überzeugt der Standort: Die gute Anbindung an die Autobahn A4 ermöglicht kurze Wege nach Gotha, Erfurt, Eisenach und Arnstadt. Dadurch eignet sich die Lage gleichermaßen für Eigennutzer wie für Berufspendler.

Die Gartenstadt Ohrdruf verbindet naturnahes Wohnen, Ruhe und eine gute Infrastruktur – Eigenschaften, die langfristig zur Attraktivität und Wertstabilität der Immobilie beitragen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Balkon-Ansicht



Blick aus dem Grünen von Osten

Exposé - Galerie

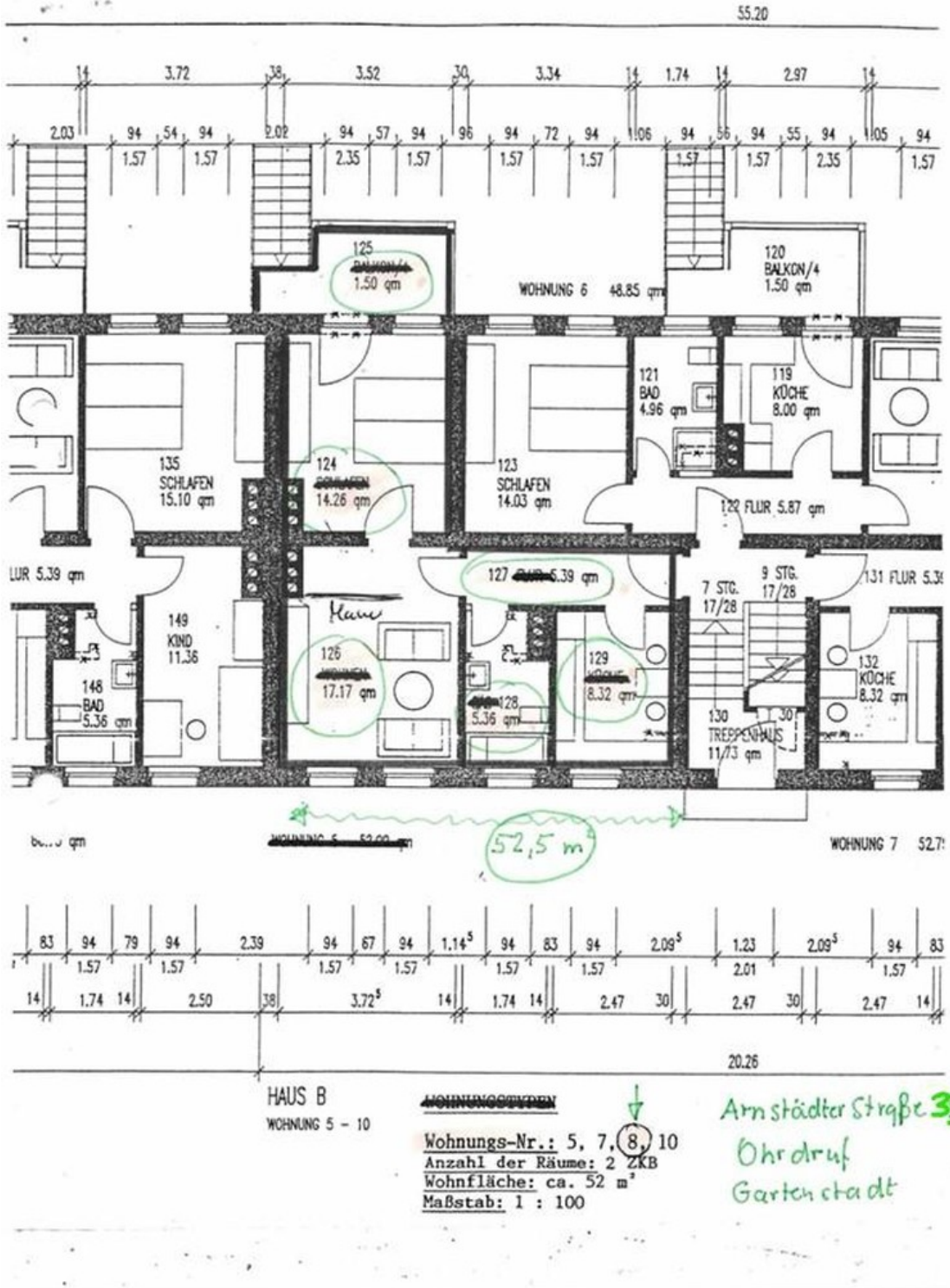


Blick aus dem Grünen von West



Blick in die Gartenstadt

Exposé - Grundrisse



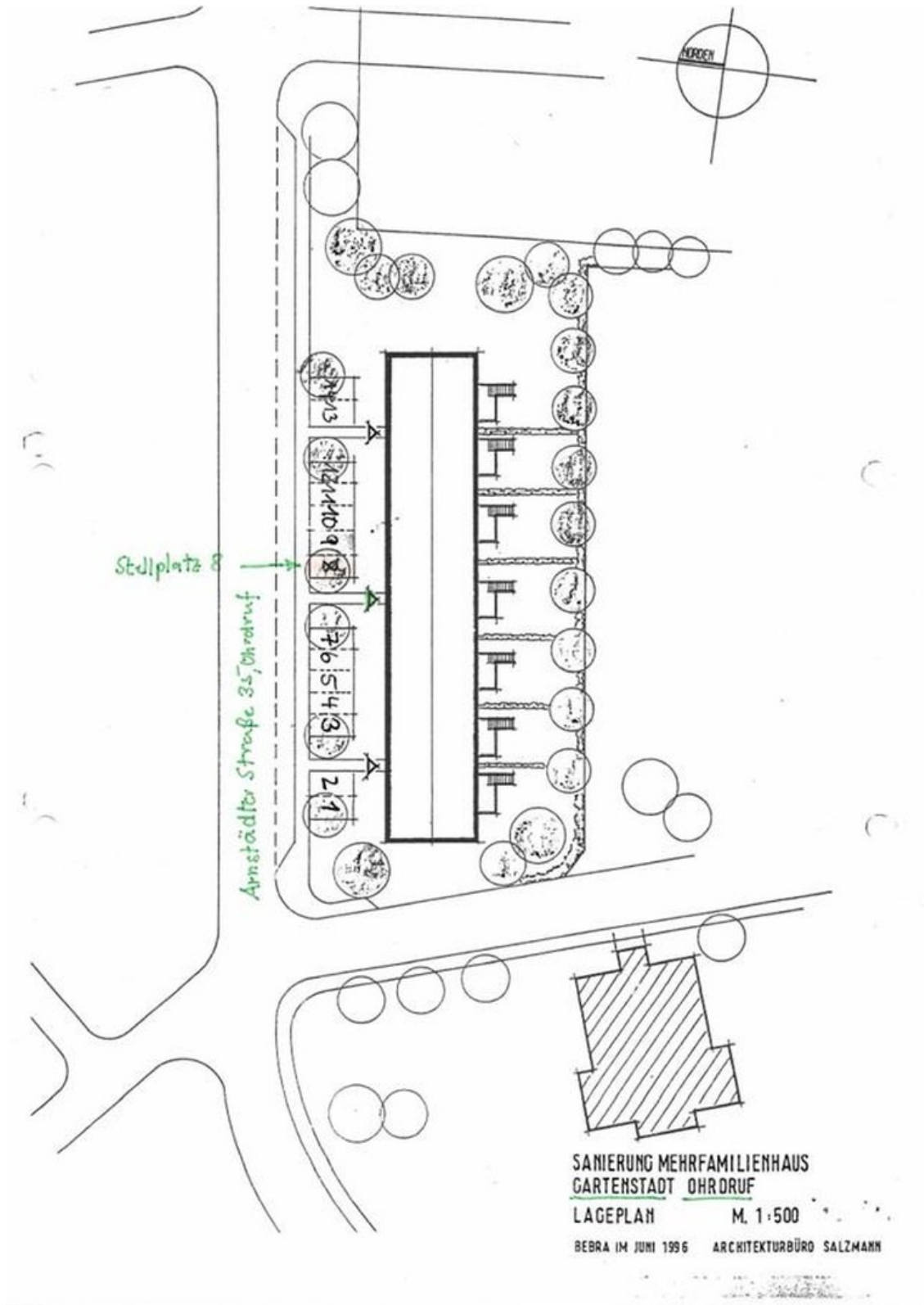
Grundriss Wohnung 8

Exposé - Grundrisse



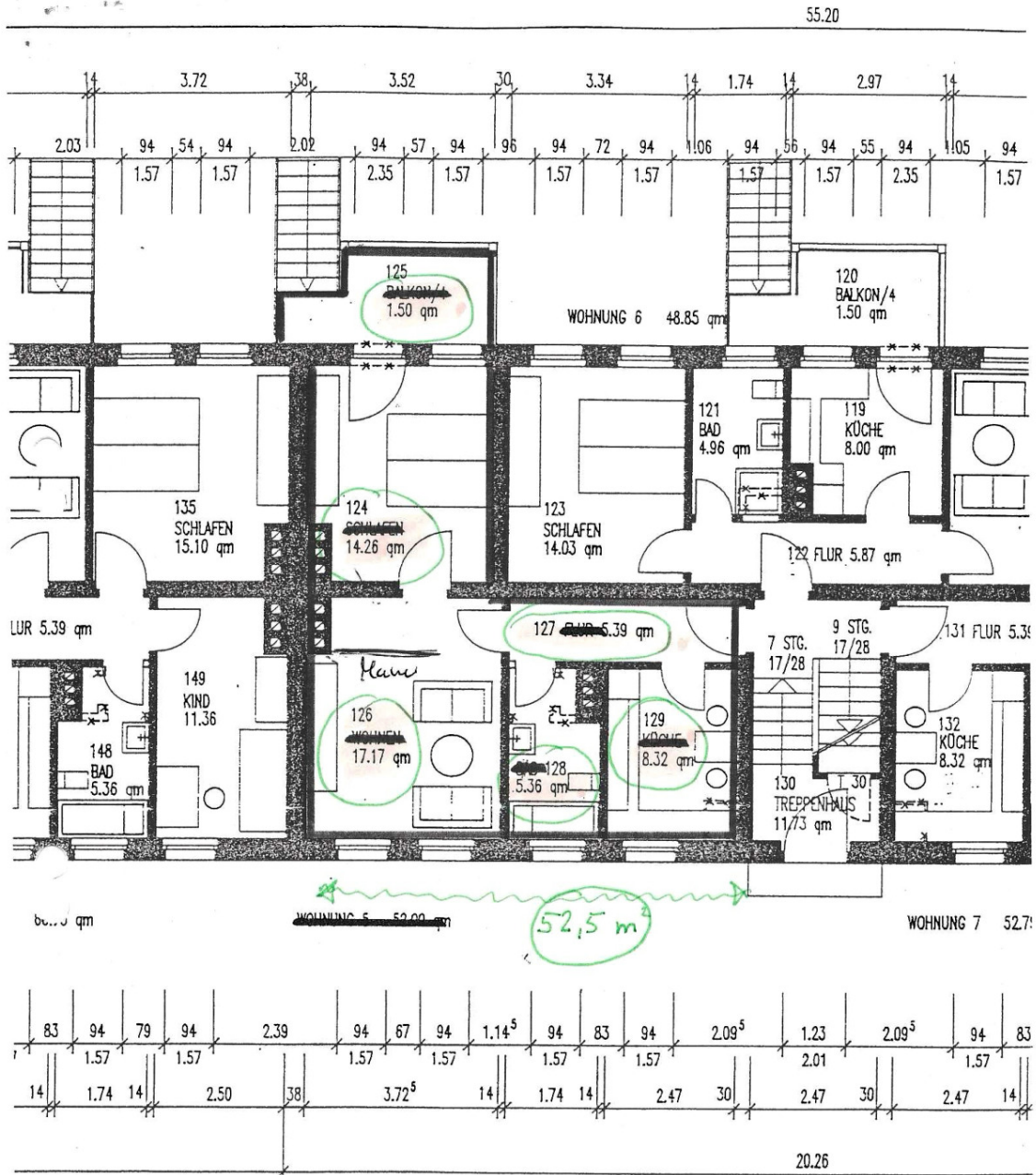
Grundriss Gebäude

Exposé - Grundrisse



Grundriss Außenanlage

Exposé - Grundrisse



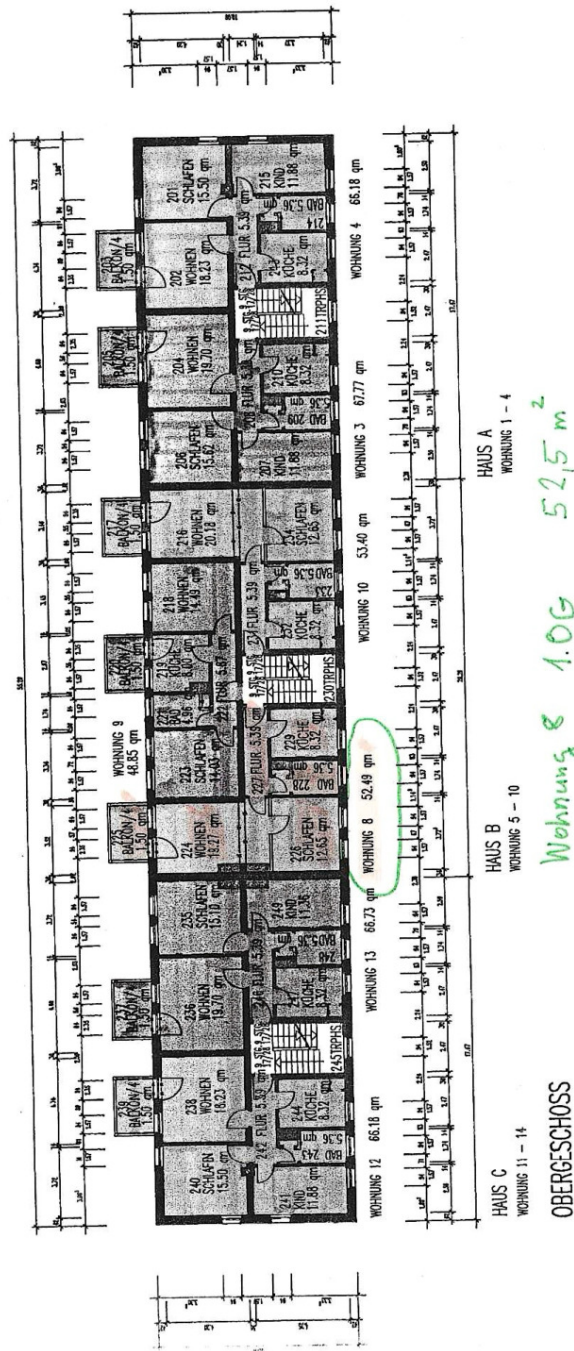
HAUS B
WOHNUNG 5 - 10

WOHNUNGSSTUDEN

Wohnungs-Nr.: 5, 7, 8, 10
Anzahl der Räume: 2 ZKB
Wohnfläche: ca. 52 m²
Maßstab: 1 : 100

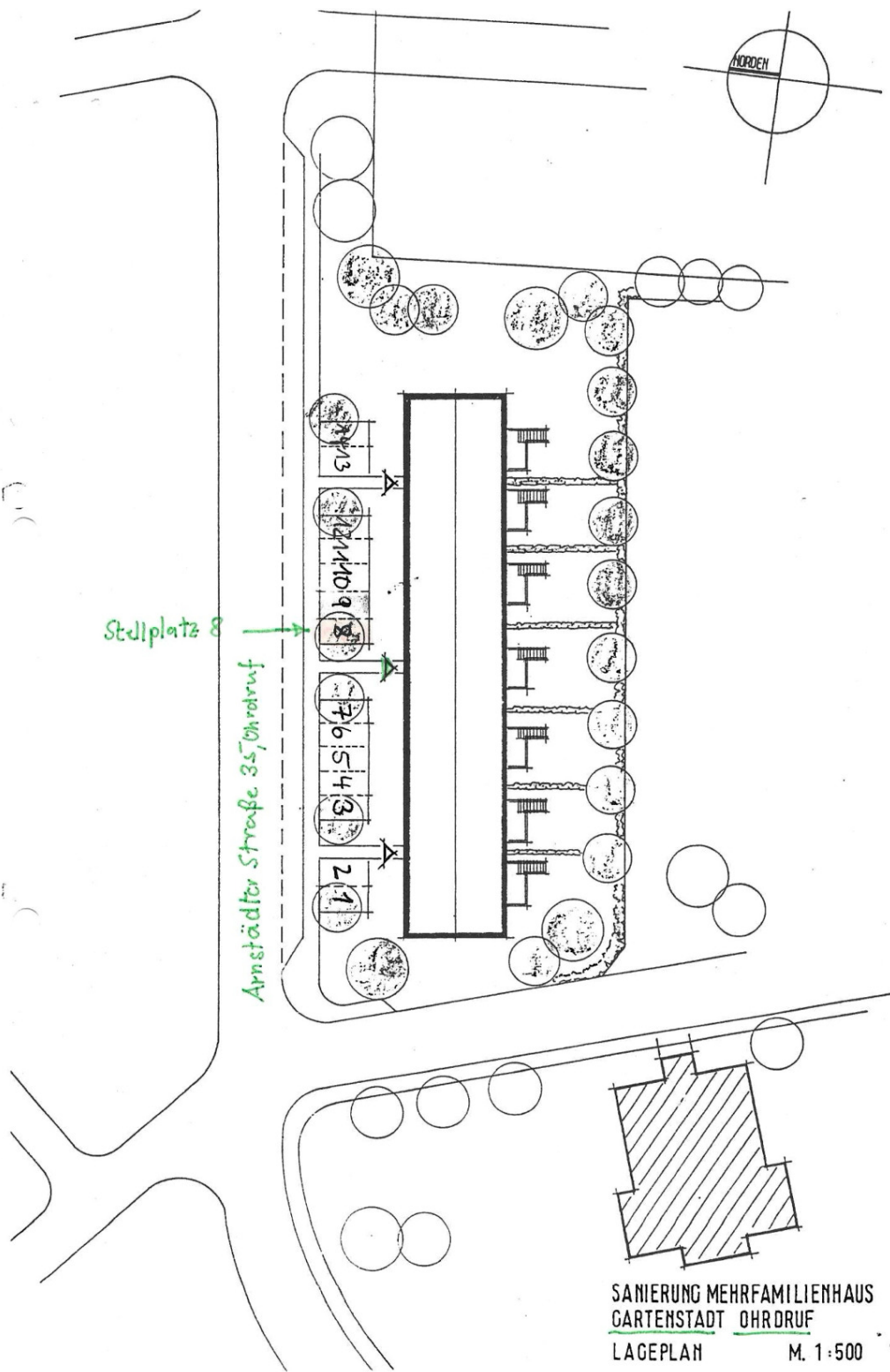
↓
Arnstädter Straße 35
Ohrdruf
Gartenstadt

Exposé - Grundrisse



Wohnung 8 1.0G 52,5 m²
 Arnstädter Straße 35, Ohrdruf Gartenstadt

Exposé - Grundrisse



SANIERUNG MEHRFAMILIENHAUS
GARTENSTADT OHRDRUF

LAGEPLAN M. 1:500

BEBRA IM JUNI 1996 ARCHITEXTURBÜRO SALZMANN