



Grebe  Immobilien

## Scheckheftgepflegtes Neun-Familienhaus sucht Anleger!

Hinterm Zwinger 9, 99326 Stadtilm

				
<b>Kaufpreis</b>	<b>Zimmer</b>	<b>Etagen</b>	<b>Wohnfläche</b>	<b>Grundstück</b>
790.000,00 €	21	4	696 m <sup>2</sup>	464 m <sup>2</sup>



## OBJEKTDATEN

Immobilienart: Anlageobjekt Haus

Immobilientyp: Mehrfamilienhaus

Baujahr: 1935

Kaufpreis: 790.000 €

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerungsart: Gas

Provision: 28.000,00 € inkl. 19 % Ust.

Bezugsfrei ab: sofort

Grundstücksgröße: 464,00 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 695,77 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 802,98 m<sup>2</sup>

Etagenanzahl: 4

Zimmer: 21

Bad: Wanne, Dusche, Fenster

Gästetoilette: Ja

Fenster: Holz

Objektzustand: gepflegt

Terrasse: 1

Mieteinnahme Ist: 54.879,00 €

Mieteinnahme Soll: 54.879,00 €

### Energieausweis

Energieausweis: vorhanden

Energieausweistyp: Verbrauch

Endenergieverbrauch: 103.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: D

Wesentlicher Energieträger: GAS



## OBJEKTDESCHEIBUNG

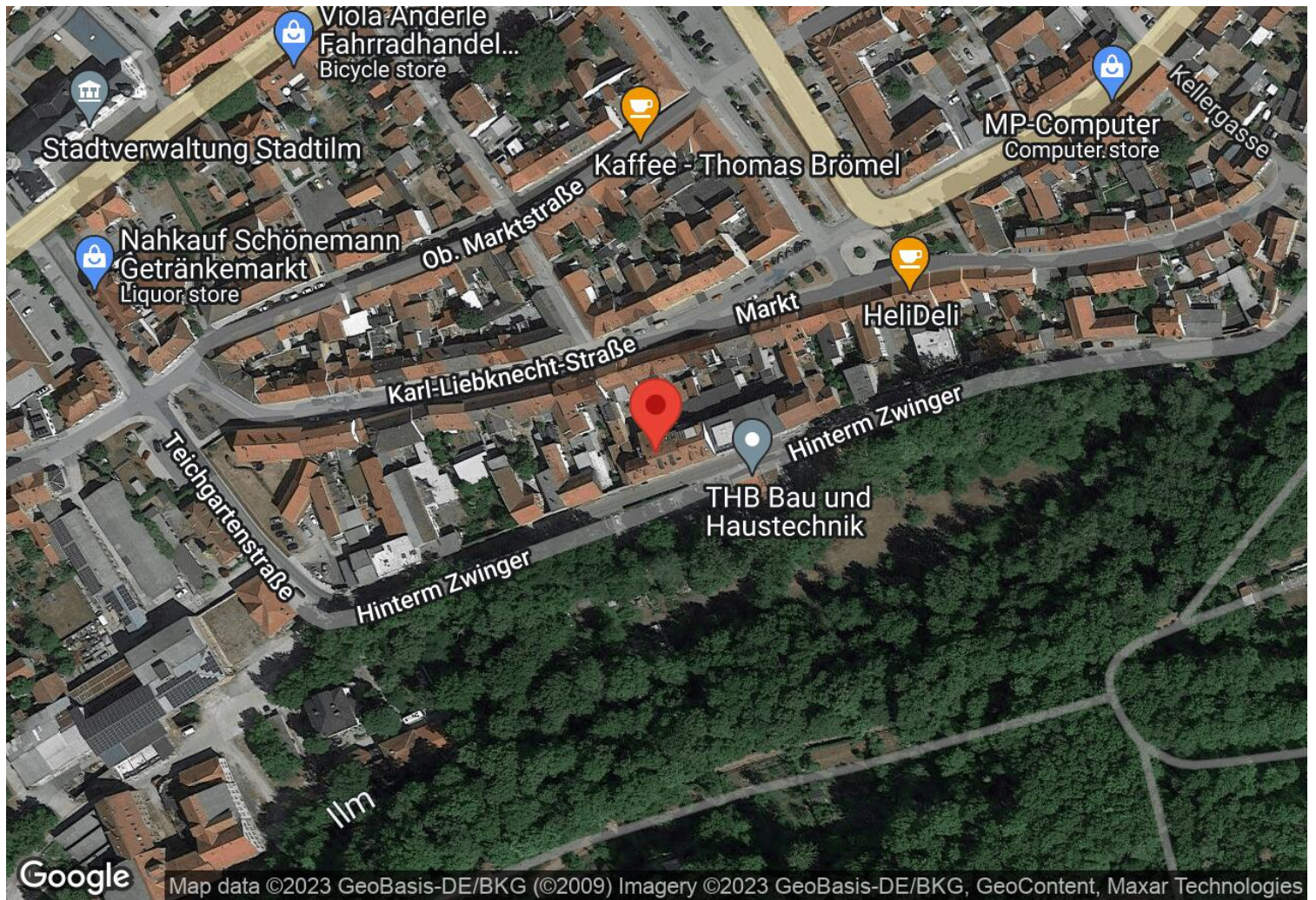
Mit bestem Gewissen und ein wenig Stolz gepaart bieten wir Ihnen hier eines der Schmuckstücke in Stadtilm an. Die Immobilie ist aus unserer Sicht ideal für den Eigentümer mit Weitblick im Bezug auf Renditesicherheit geeignet. Bei der Besichtigung vor Ort konnten wir uns vollends davon überzeugen, dass sich das in die Stadtmauer eingebettete Haus inklusive der neuen Wohneinheiten in einem sehr gutem Zustand befindet. Die Eigentümerin hat das Objekt von ihrem Vater übernommen und nach und nach in das heutige Schmuckstück verwandelt. Die Wohnungen sind alle vollständig modernisiert und zeitgemäß ausgestattet.

Die Bäder oft mit Wanne und Dusche (in sechs Wohnungen), die großen Balkone und der gemeinschaftlich nutzbare Innenhof sind nur einige Highlights, die das Haus in Stadtilm bei den Mietern so beliebt haben werden lassen. Besonders hat uns beeindruckt, dass sämtliche Nebenflächen, wie Kellerräume, Fahrradkeller, Wäschekeller und sogar ein separate Toilette für die Reinigungskraft oder den Handwerker vor Ort ebenfalls in sehr gutem Zustand sind sowie großzügig dimensioniert sind. Die Parkplatzanlage für die Mieter befindet sich direkt vor dem Haus.

## OBJEKTDETAILS

Jahresmiete: 54.879 € (Stand: 31.10.2023)  
Faktor: 14,4 fache Jahresmiete  
Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Nutzfläche: 983,84 €  
Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1.135,43 €

Die Eigentümerin möchte sich von dem in 2. Generation geführtem Familienobjekt trennen, da sie Ihren Wohnsitz ins sonnige Ausland verlegt hat.



### Hinterm Zwinger 9, 99326 Stadtilm

Stadtilm liegt im Irm-Kreis und hat eine lange Geschichte, die bis ins Mittelalter zurückreicht. Die Stadt war bekannt für ihre historische Altstadt, die von gut erhaltenen Fachwerkhäusern und engen Gassen geprägt ist. Die Kleinstadt liegt im Irm-Kreis in der Mitte von Thüringen, ca. 30 Kilometer südlich von Erfurt. Rund 5.000 Einwohner leben in dem Ort im Einklang mit sich und der Natur. Die malerische Umgebung und ist von Wäldern und Hügeln umgeben. Beliebt ist die Stadt für ihren großen Marktplatz, der auch der größte in ganz Thüringen sein soll.

Stadtilm besitzt 7 Kindergärten. Es gibt zwei Grundschulen und eine Gemeinschaftsschule. Bis nach Erfurt dauert es 30 Minuten über die L 1049. Der Eisenbahnviadukt wurde 1891 - 1893 erbaut und überspannt das Irmthal mit einer Länge von 202 m. In direkter Nähe vom Objekt gibt es 5 Supermärkte. Vom Bahnhof Stadtilm fährt zwei Mal die Stunde eine Bahn. In Stadtilm gibt es verschiedene Sehenswürdigkeiten, darunter das Rathaus, die St. Georgskirche und das Heimatmuseum, die Einblicke in die Geschichte und Kultur der Region geben.

# SONSTIGES

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und unser persönliches Kennenlernen.

GREBE CONSULT Immobilien e.Kfm.  
Immobilienmakler in Berlin und Brandenburg

Tim Grebe

**Platz für Ihre Notizen:**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



# BILDERGALERIE



Grebe  Immobilien

IMG\_7636\_orange



Grebe  Immobilien

IMG\_7637\_orange



Grebe  Immobilien

IMG\_7638\_orange



Grebe  Immobilien

IMG\_7640\_orange



Grebe  Immobilien

IMG\_7641\_orange



Grebe  Immobilien

IMG\_7642\_orange



# BILDERGALERIE



Grebe  Immobilien

IMG\_7643\_orange



Grebe  Immobilien

IMG\_7644\_orange



Grebe  Immobilien

IMG\_7645\_orange



Grebe  Immobilien

IMG\_7646\_orange



Grebe  Immobilien

IMG\_7647\_orange



Grebe  Immobilien

IMG\_7667\_orange



# BILDERGALERIE



Grebe  Immobilien

IMG\_7668\_orange



Grebe  Immobilien

IMG\_7669\_orange



Grebe  Immobilien

IMG\_7670\_orange



Grebe  Immobilien

IMG\_7671\_orange



Grebe  Immobilien

IMG\_7674\_orange



Grebe  Immobilien

IMG\_7676\_orange



# BILDERGALERIE



Grebe  Immobilien

IMG\_7685\_orange



Grebe  Immobilien

IMG\_7687\_orange



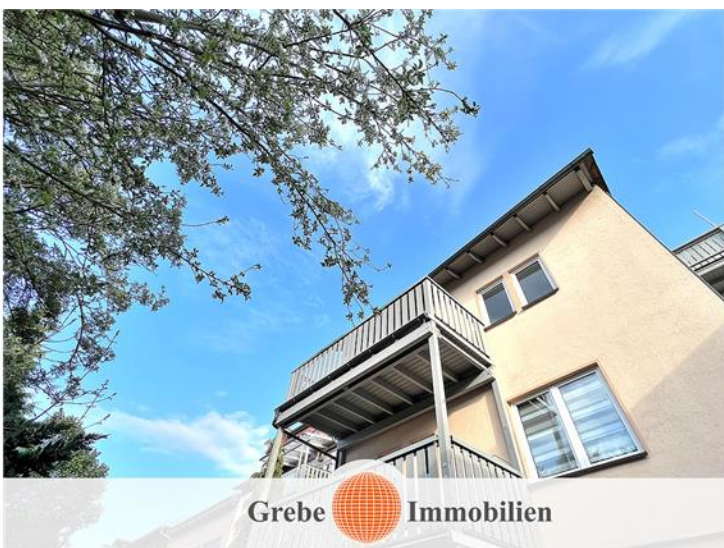
Grebe  Immobilien

IMG\_7688\_orange



Grebe  Immobilien

IMG\_7693\_orange



Grebe  Immobilien

IMG\_7694\_orange



Grebe  Immobilien

IMG\_7709\_orange



# BILDERGALERIE



Grebe Immobilien

IMG\_7710\_orange



Grebe Immobilien

IMG\_7711\_orange



Grebe Immobilien

IMG\_7712\_orange



Grebe Immobilien

IMG\_7713\_orange



Grebe Immobilien

IMG\_7715\_orange



Grebe Immobilien

IMG\_7717\_orange



# BILDERGALERIE



Grebe  Immobilien

IMG\_7718\_orange



Grebe  Immobilien

IMG\_7719\_orange



Grebe  Immobilien

IMG\_7729\_orange



Grebe  Immobilien

IMG\_7730\_orange



Grebe  Immobilien

IMG\_7731\_orange



Grebe  Immobilien

IMG\_7736\_orange

# BILDERGALERIE



Grebe  Immobilien

IMG\_7739\_orange



# IHR ANSPRECHPARTNER



**Herr Tim Grebe**

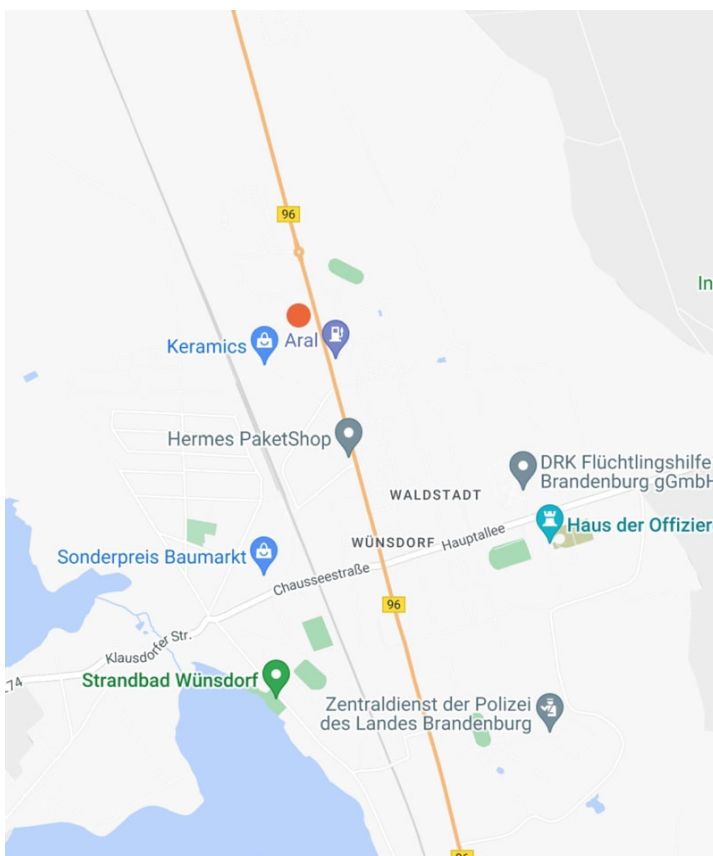
Berliner Allee 52

15806 Zossen / Wünsdorf

Mobil: 0172 - 2871060

mein-neues-zuhause@grebe-consult.com

Webseite: [www.grebe.immobilien](http://www.grebe.immobilien)



## KONTAKT

**GREBE CONSULT Immobilien**

Berliner Allee 52

15806 Zossen

Deutschland

Telefon: 0049 33702 96030

[www.grebe.immobilien](http://www.grebe.immobilien)

Vertretungsberechtigter: Tim Grebe

Aufsichtsbehörde: Gewerbeamt Zossen, Marktplatz 20, 15806 Zossen

Handelsregister: HRA 5920 P in Potsdam

**Für die Redaktion von Focus zählt GREBE CONSULT Immobilien zu Deutschlands besten Immobilien-Maklern.**

Quelle: Focus Maklerliste 2012 - 2017