Scheckheftgepflegtes Neun-Familienhaus sucht Anleger!

Hinterm Zwinger 9, 99326 Stadtilm

Kaufpreis	Zimmer	Etagen	Wohnfläche	Grundstück
875.000,00 €	21	4	696 m²	464 m²

OBJEKTDATEN

Immobilienart: Anlageobjekt Haus	Nutzfläche: 802,98 m²
Immobilientyp: Mehrfamilienhaus	Etagenanzahl: 4
Baujahr: 1935	Zimmer: 21
Kaufpreis: 875.000 €	Bad: Wanne, Dusche, Fenster
Heizungsart: Zentralheizung	Gästetoilette: Ja
Befeuerungsart: Gas	Fenster: Holz
Provision: 52.000,00 € inkl. 19 % Ust.	Objektzustand: gepflegt
Bezugsfrei ab: sofort	Terrasse: 1
Grundstücksgröße: 464,00 m²	Mieteinnahme Ist: 54.720,00 €
Wohnfläche: 695,77 m²	Mieteinnahme Soll: 54.720,00 €

Energieausweis

Energieausweis: vorhanden	Energieeffizienzklasse: D
Energieausweistyp: Verbrauch	Wesentlicher Energieträger: GAS
Endenergieverbrauch: 103.40 kWh/(m²*a)	

OBJEKTBESCHREIBUNG

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: 54.720,00 € (Stand: Juni 2025)
Faktor: 15,99 fache Jahresmiete
Kaufpreis pro m² Nutzfläche: 1098,69 €
Kaufpreis pro m² Wohnfläche: 1.257,60 €
Die Eigentümerin, eine Steuerberaterin und Testamentsvollstreckerin 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 Ilm-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 Ilm-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 Ilmtal 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.

Tim Grebe

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

Platz für Ihre Notizen:

BILDERGALERIE

IMG_7636_orange

IMG_7637_orange

IMG_7638_orange

IMG_7640_orange

IMG_7641_orange

IMG_7642_orange

BILDERGALERIE

IMG_7643_orange

IMG_7644_orange

IMG_7645_orange

IMG_7646_orange

IMG_7647_orange

IMG_7667_orange

BILDERGALERIE

IMG_7668_orange

IMG_7669_orange

IMG_7670_orange

IMG_7671_orange

IMG_7674_orange

IMG_7676_orange

BILDERGALERIE

IMG_7685_orange

IMG_7687_orange

IMG_7688_orange

IMG_7693_orange

IMG_7694_orange

IMG_7709_orange

BILDERGALERIE

IMG_7710_orange

IMG_7711_orange

IMG_7712_orange

IMG_7713_orange

IMG_7715_orange

IMG_7717_orange

BILDERGALERIE

IMG_7718_orange

IMG_7719_orange

IMG_7729_orange

IMG_7730_orange

IMG_7731_orange

IMG_7736_orange

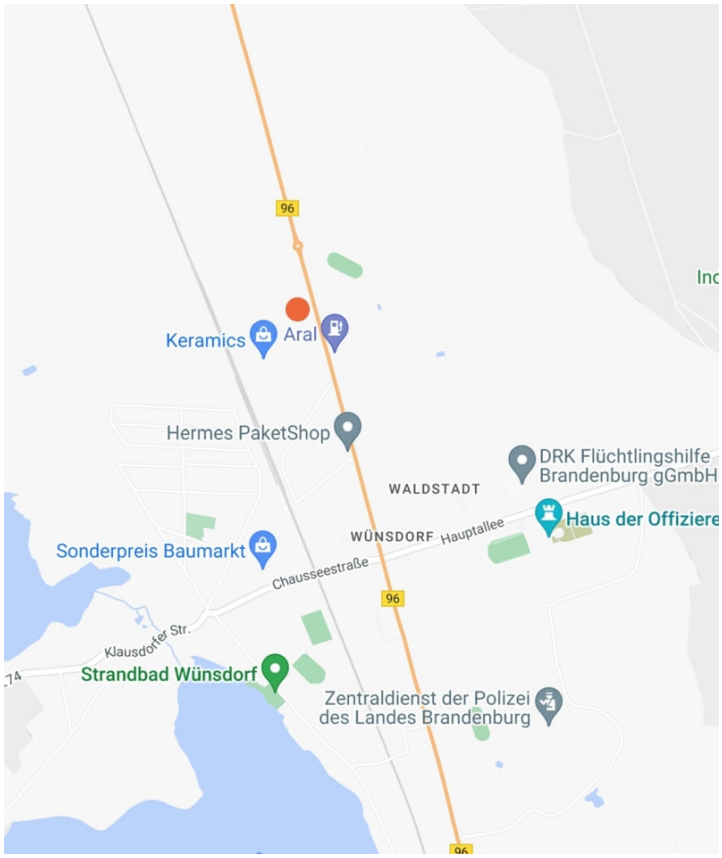
BILDERGALERIE

IMG_7739_orange

IHR ANSPRECHPARTNER

Herr Tim Grebe
Berliner Allee 52
15806 Zossen / Wünsdorf

Mobil: 00491722871060
mein-neues-zuhause@grebe-consult.com
Webseite: www.grebe.immobilien



KONTAKT

GREBE CONSULT Immobilien
Berliner Allee 52
15806 Zossen
Deutschland

Telefon: 0049 33702 96030
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