

## Investieren und Kassieren: Gepflegtes 3 Parteienhaus mit Menge Platz und zwei Garagen



### Mehrfamilienhaus in Hildburghausen

Die ehemalige Residenzstadt Hildburghausen ist Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises und ein Zuhause für rund 12.000 Bewohner. Im idyllischen Werratal gelegen bietet sich die Umgebung mit ihrer abwechslungsreichen Natur zum Erkunden an - egal ob mit dem Rad auf dem Werratal-Radweg oder zu Fuß auf dem Werra-Burgen-Steig: Hier gibt es einiges zu sehen. In Hildburghausen selbst locken u. a. der Marktplatz mit dem historischen Rathaus, das imposante Stadttheater, der Landschaftsgarten und der Bismarckturm mit Aussichtsplattform zahlreiche Besucher an. Eine Verkehrsanbindung besteht über die B89 und die Südthüringenbahn. Innerhalb der Stadt bringt der Stadtbus die Bewohner schnell von A nach B.

## Wichtiges auf einem Blick

Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Wohnfläche	ca. 281m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	3
Verfügbar ab	Nach Absprache
Vermietet	Ja
Heizungsart	Zentral-Fußbodenheizung
Etagenzahl	2
Stellplatz	5 Freiplätz, 2 Garagen
Gäste WC	Ja
Abstellraum	Ja
Einbauküche	vorhanden
Gartennutzung	Ja
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Baujahr	1997
Zustand	Gepflegt
Bauphase	Haus fertiggestellt
Kaufpreis €	395.000,00
Käufer-Provision	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19 % gesetzl. MwSt

## Beschreibung

Im Kundenauftrag bieten wir dieses top gepflegte Mehrfamilienhaus zum Kauf und zur Kapitalanlage an. Der Verkäufer bewohnt selbst die beiden Einheiten im Erdgeschoss und möchte nach Verkauf auch weiterhin dort wohnen bleiben. Die Dachgeschosswohnung steht aktuell leer und kann wahlweise selbst bezogen oder vermietet werden.

Die Wohnfläche teilt sich wie folgt auf:

+ EG-Wohnung rechts: Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Badezimmer, Gäste-WC (ca. 78 m<sup>2</sup>)

+ EG-Wohnung links: Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Gäste-WC (ca. 70 m<sup>2</sup>)

+ DG-Wohnung: Wohnzimmer, Küche, 4 Schlafzimmer, Badezimmer, Gäste-WC, 2 Balkone (ca. 133 m<sup>2</sup>)

Im Erdgeschoss verläuft über die gesamte Hausbreite eine Terrasse, sodass beide Wohnungen Zugang zu dieser haben. Die Terrasse wird durch eine Hecke unterbrochen, sodass jede Wohnung einen eigenen Terrassenbereich hat.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben den beiden Garagen und dem Heizungs-raum insgesamt 5 Kellerräume mit ausreichend Abstellfläche.

## Ausstattung

Der Energieausweis wird derzeit erstellt und kann demnächst gerne nachgereicht werden.

## Sonstige Angaben

Dies ist ein Angebot der Firma realbest Germany GmbH in Kooperation mit der Firma Strauß Immobilien.

Bitte beachten Sie, dass die realbest Germany GmbH auch für den/die Verkäufer(in) in gleicher Höhe provisionspflichtig tätig ist.

Ab dem 01. Januar 2021 gilt wieder der angegebene Mehrwertsteuersatz 19 %.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen erstellt, erheben jedoch keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Die Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht und dienen lediglich der Veranschaulichung. Das vorliegende Exposé ist als unverbindliche Information zu verstehen und kann nicht als Rechtsgrundlage herangezogen werden. Irrtum vorbehalten. Rechtskräftig ist ausschließlich der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

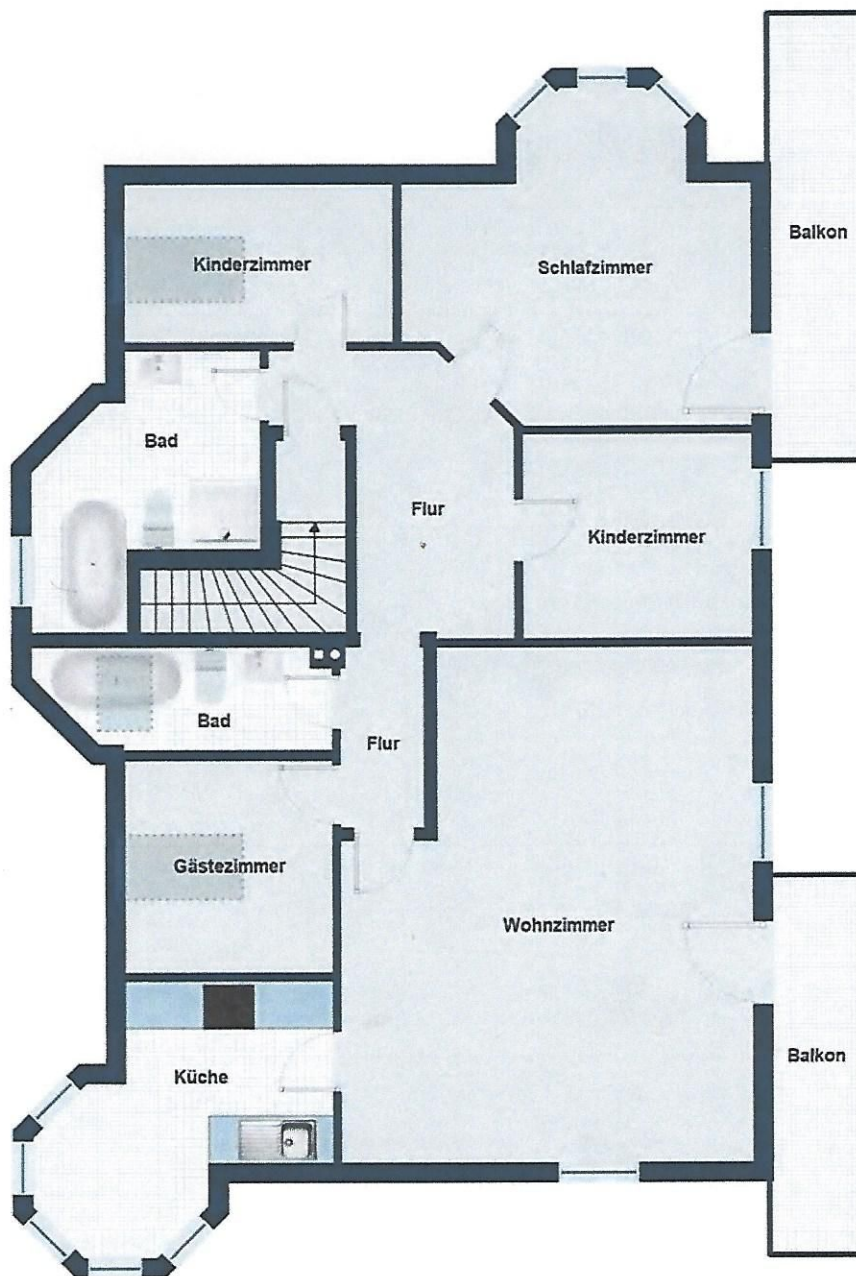
## Ansprechpartner:

Herr Hans Strauß  
Strauß Immobilien  
Obere Hauptstr. 17  
98693 Ilmenau

Tel.: 03677/812553  
Mobil: 0172/3682012  
E-Mail: [straussimmobilien@email.de](mailto:straussimmobilien@email.de)



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss