

Bad Frankenhausen

# Kapitalanlage - zentrumsnaher Gebäudekomplex mit ca. 550 m<sup>2</sup> NF und bis zu 4 x WE und 2 x GE

Objektnummer: 24461001

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 300 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.000 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24461001 - 06567 Bad Frankenhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24461001 - 06567 Bad Frankenhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24461001
Wohnfläche	ca. 300 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1936

Kaufpreis	329.000 EUR
Haustyp	
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1996
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 250 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24461001 - 06567 Bad Frankenhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	168.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.02.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24461001 - 06567 Bad Frankenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461001 - 06567 Bad Frankenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461001 - 06567 Bad Frankenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461001 - 06567 Bad Frankenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461001 - 06567 Bad Frankenhausen

## Die Immobilie



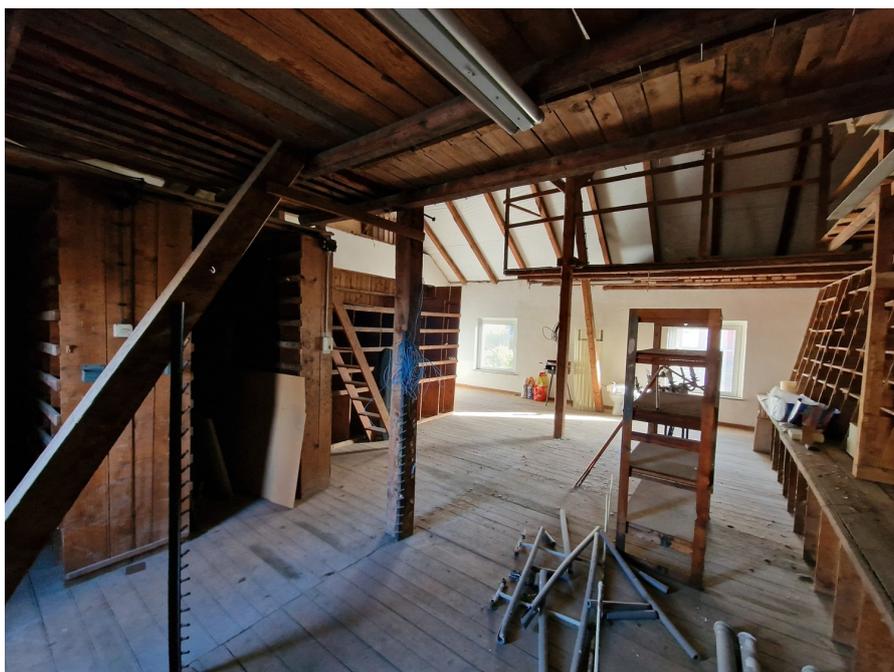
Objektnummer: 24461001 - 06567 Bad Frankenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461001 - 06567 Bad Frankenhausen

## Die Immobilie



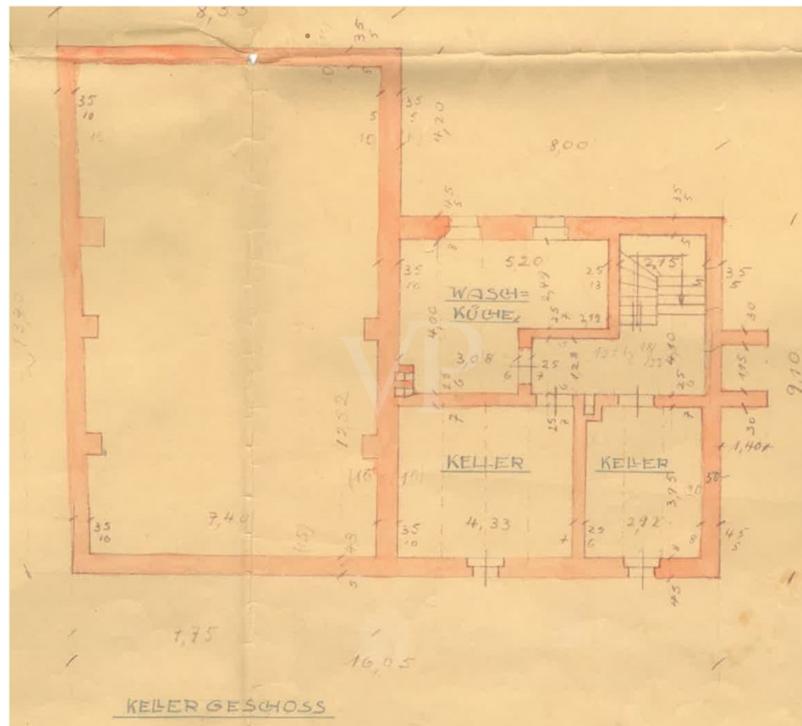
Objektnummer: 24461001 - 06567 Bad Frankenhausen

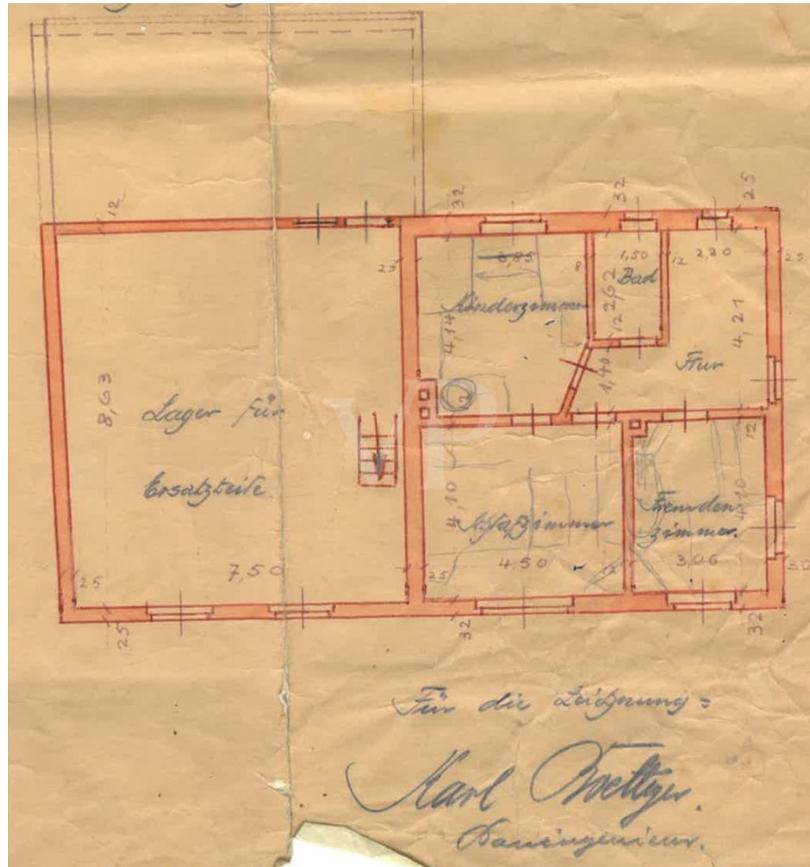
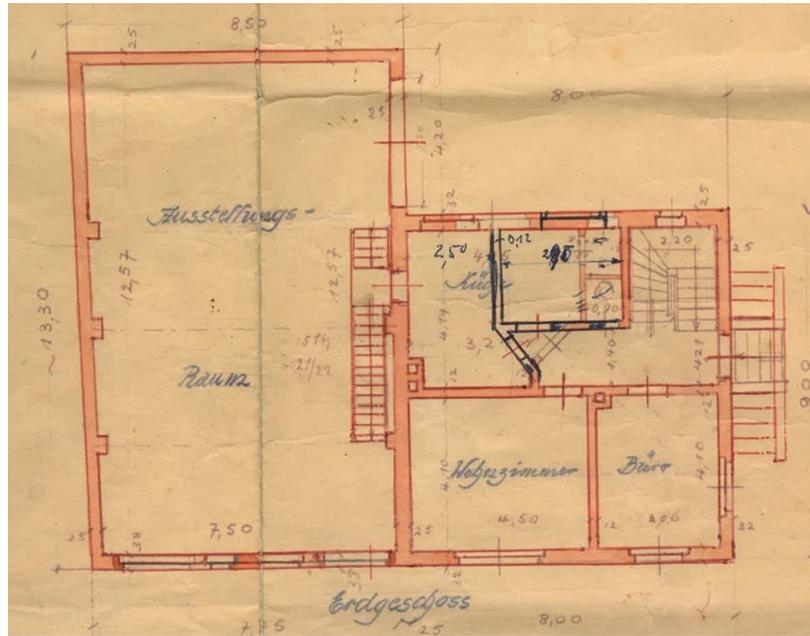
## Die Immobilie

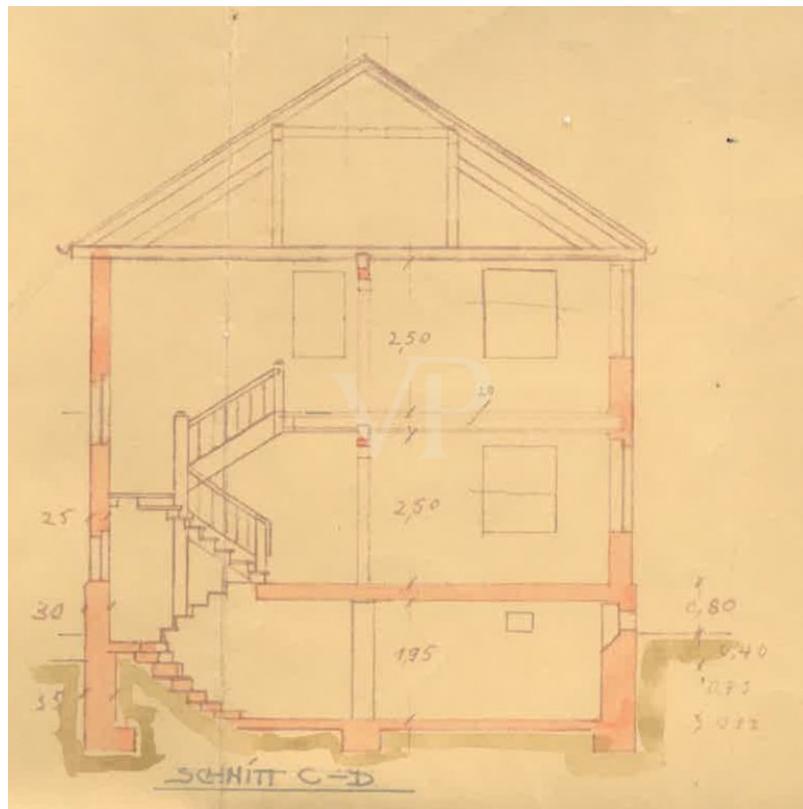


Objektnummer: 24461001 - 06567 Bad Frankenhausen

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24461001 - 06567 Bad Frankenhausen

## Ein erster Eindruck

Ein mittlerer bis größerer massiv und solide gebauter Gebäudekomplex von ca. 550 m<sup>2</sup> Nutzfläche zentrumsnah in Bad Frankenhausen. Mit großem soliden Mehrfamilienhaus mit bis zu ca. 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bis zu 4 WE. Sowie zwei Dienstleistungsgebäuden mit derzeit gewerblicher Nutzung von ca. 250 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Im Hofbereich mit ausreichend Stellplätzen. Das gesamte Grundstück von ca. 1.000 m<sup>2</sup> ist voll erschlossen und liegt dabei sehr zentrumsnah, direkt in Nachbarschaft des neugebauten und modernen Kyffhäuser Gymnasiums von Bad Frankenhausen. Das Kernstück - das Mehrfamilienhaus ist ein sehr solide gebautes und erhaltenes Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen und sehr schön ausgebautem Dachgeschoss. Mit derzeit 2 genutzten Wohneinheiten von insgesamt ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Erdgeschoß befindet sich noch zusätzlich ein sehr großer Raum von ca. 80 m<sup>2</sup> NF. Zur Zeit teilweise in Nutzung. Das darüber liegende Obergeschoß inklusive Dachgeschoß sind ausbaufähig. Optional z.B. zu einer wunderschönen Maisonette-Wohnung oder Split-Level-Wohnung von bis zu ca. 80 m<sup>2</sup> NF. Hervorzuheben, der gesamte Fenster-Einbau in hochwertiger Aluminiumkonstruktion. Im hinteren Bereich befinden sich die derzeit gewerblich genutzten Gebäude mit insgesamt ca. 250 m<sup>2</sup> Nutzfläche, vermietet zu Teilen an eine KFZ-Werkstatt. Ein offener und großzügig überdachter Bereich auf der Nordseite des Hofes bietet großzügige Abstell- und Stellplatzmöglichkeiten.

Objektnummer: 24461001 - 06567 Bad Frankenhausen

## Alles zum Standort

Bad Frankenhausen ist eine Kleinstadt mit knapp 10.000 Einwohnern unmittelbar am Fuße des Kyffhäusergebirges im Norden des Freistaates Thüringen. Erstmals im 9. Jahrhundert urkundlich erwähnt, erhielt das Örtchen 1282 die Stadtrechte verliehen. Geschichtlich bekannt ist Bad Frankenhausen durch die letzte Schlacht im Deutschen Bauernkrieg 1525 mit Thomas Müntzer. Daran erinnert das Panorama-Museum mit dem Bauernkriegspanorama gemalt von Prof. Tübke in den Jahren 1976-1989, das nach wie vor internationales Publikum anzieht. Die Kurstadt Bad Frankenhausen besitzt seit 2007 das Prädikat „Sole-Heilbad“, die Infrastruktur ist sehr gut, es gibt Kindergärten, Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und einige Gaststätte im Ort, das Vereinsleben ist sehr präsent. verwaltungstechnisch gehören die Ortsteile Esperstedtm, Ichstedt, Ringleben, Seehausen und Udersleben zur Stadt. Sehenswürdigkeit in Bad Frankenhausen ist u.a. der schiefe Kirchturm, dessen Neigung größer ist als beim Schiefen Turm in Pisa. Eine direkte Anbindung an den Schienenfernverkehr besteht nicht mehr. Die Stadt liegt an der Bundesstraße 85 und in unmittelbarer Nähe befinden sich Auffahrten auf die Autobahnen A 38 und A 71 und somit die Anbindung an die Großstädte Erfurt und Halle/Leipzig.

Objektnummer: 24461001 - 06567 Bad Frankenhausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.2.2033. Endenergiebedarf beträgt 168.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24461001 - 06567 Bad Frankenhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ines Baumbach-Weber

---

Bahnhofstraße 10a Nordhausen  
E-Mail: nordhausen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)