

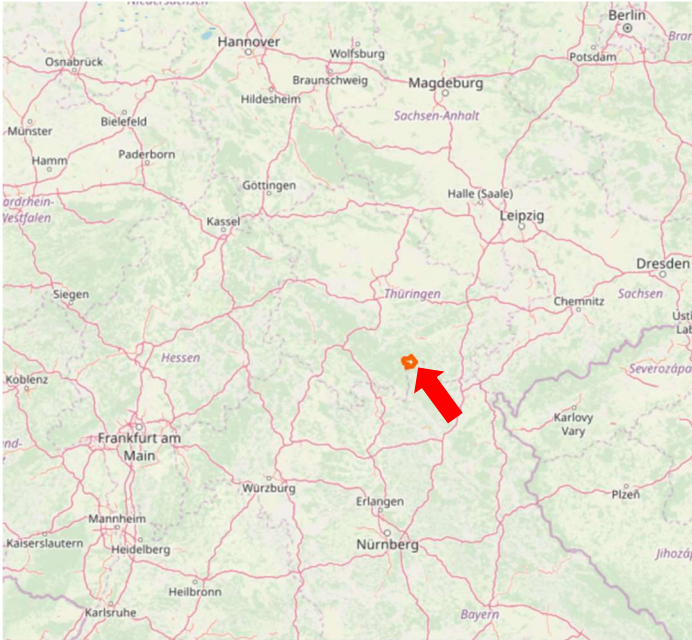


Kapitalanlage am Rennsteig  
Marktstraße 1, 98743 Gräfenthal

Größe:	ca. 480 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten:	7 Stk.
Grundstück:	ca. 546 m <sup>2</sup>

Kaufpreis:	360.000 €
IST-Miete p.a.:	23.810,40 €
Baujahr:	ca. 1900

## Lage



## Makrolage

Die Landstadt Gräfenenthal befindet sich im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt in Thüringen, umgeben vom Schiefergebirge und ca. 4 km südlich des Rennsteigs. Gräfenenthal zählt ca. 2.400 Einwohner. Die nächstgelegenen größeren Städte, Saalfeld und Sonneberg, sind über die naheliegenden Bundesstraßen B 281 und B 85 in ca. 20-30 Autominuten zu erreichen. In Gräfenenthal selbst verkehren lediglich zwei Buslinien in Richtung Lichtenhain, Neuhaus und Saalfeld. Die Nachbargemeinde Probstzella ist an das Schienennetz angeschlossen. Von dort verkehren Bahnen in Richtung, Leipzig, Saalfeld, Bamberg über Lichtenfels und Nürnberg.



## Mikrolage

Das Objekt befindet sich am Marktplatz, im Zentrum von Gräfenenthal. Das Rathaus und eine Volksbankfiliale sind in unmittelbarer Nähe. Die Grundschule ist nur ca. 100 Meter Fußweg entfernt, die Regelschule der Stadt lediglich 350 Meter und der Kindergarten ca. 550 Meter. Eine Tankstelle sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind nur 2 Autominuten entfernt, können allerdings auch problemlos fußläufig erreicht werden. Die meistbefahrene Bushaltestelle befindet sich unmittelbar am Objekt.

## Objektbeschreibung

Dieses Objekt besteht aus einem Mehrfamilienhaus sowie einem angrenzenden Einfamilienhaus. Das Mehrfamilienhaus umfasst eine Wohnfläche von ca. 395 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf sechs Mieteinheiten. Das Einfamilienhaus befindet sich im Hinterhof. Es verfügt über einen separaten Eingang und bietet ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen. Umfassende Modernisierungsmaßnahmen erfolgten 1993 und zuletzt 2019. Dort wurden das Dach, die Heizung sowie die Außenfassade erneuert. Das Objekt ist derzeit vollvermietet.

## Mietaufstellung

Mieteinheit	Größe	Kaltmiete mtl.	Nebenkosten mtl.	Warmmiete mtl.
1	ca. 50 m <sup>2</sup>	244,20 €	110,42 €	354,62 €
2	ca. 60 m <sup>2</sup>	300,00 €	150,00 €	450,00 €
3	ca. 73 m <sup>2</sup>	350,00 €	100,00 €	450,00 €
4	ca. 65 m <sup>2</sup>	250,00 €	100,00 €	350,00 €
5	ca. 65 m <sup>2</sup>	300,00 €	100,00 €	400,00 €
6	ca. 58 m <sup>2</sup>	270,00 €	110,00 €	380,00 €
7	ca. 85 m <sup>2</sup>	270,00 €	180,00 €	450,00 €
IST-Miete mtl.:	1.984,20 €			
SOLL-Miete p.a.:	23.810,40 €			

## Grundrisse

Flurstück 495 | ca. 546 m<sup>2</sup>



## Objektansichten

Hausansicht



Ansicht vom Marktplatz



Ansicht vom Marktplatz



Hinterhaus



## Provisionshinweis

Bei Abschluss eines Kaufvertrages ist eine einmalige Maklerprovision in Höhe von 7,14 % inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer aus dem Gesamtentgelt für das Auftragsobjekt an uns zu zahlen. Die Provision errechnet sich aus dem Kaufpreis zuzüglich allfälliger weiterer Leistungen des Kunden an den Verkäufer (z.B. Übernahme von Grundbuchlasten, Ablöse für Einrichtungsgegenstände).

## Haftungsausschluss

Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen beruhen ausschließlich auf den Angaben des Verkäufers. Wir übernehmen daher keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der im Exposé enthaltenen Informationen.

## Ansprechpartner

Michael Lemler  
St. Martin Straße 1  
56340 Osterspai  
Mobil: 0172 6529779  
[lemler@gutachter-seite.de](mailto:lemler@gutachter-seite.de)

Rebecca Lemler  
St. Martin Straße 1  
56340 Osterspai  
Mobil: 0174 3777260  
[rebecca@market-value.de](mailto:rebecca@market-value.de)