

TOP Chance - Eigentumswohnung in gefragter Lage

Robert-Koch-Allee 32, 99438 Bad Berka

Kaufpreis	74.900 €
Vermarktungsart	Kaufobjekt
Objektyp	Etagenwohnung
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Wohnfläche	48 m ²
Zustand	Gepflegt
Heizung	Zentralheizung
Baujahr	1974
Energieverbrauch	83.7 kWh/(m ² ·a)
Energieträger	Erdgas
Provision	3,57 % inkl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung

Eigentumswohnung | Bad Berka Nähe Krankenhaus

Willkommen in Bad Berka im Weimarer Land

Hier wohnen Sie naturnah mit kurzen Wegen zur städtischen Infrastruktur.

Das solide Mehrfamilienhaus befindet sich in gepflegtem Zustand. Eine Hausverwaltung kümmert sich zuverlässig um die technische Betreuung.

Mit einem Kaufpreis von lediglich ca. 1.560 €/ m² bietet die Wohnung einen vergleichsweise niedrigen Einstiegspreis. Die bestehende Vermietung sorgt für laufende Mieteinnahmen. Gleichzeitig besteht aufgrund der

derzeit moderaten Miete grundsätzlich Potenzial für eine zukünftige Mietanpassung.

Lage

Bad Berka – Robert-Koch-Allee 32

Die Immobilie liegt in zentraler, gut angebundener Lage in Bad Berka (Thüringen), einem anerkannten Kurort im südlichen Weimarer Land und Teil der Metropolregion Mitteldeutschland. Bad Berka zeichnet sich durch eine ausgeprägte medizinische Versorgung und eine hohe Lebensqualität aus.

Die Zentralklinik Bad Berka, eine moderne Akut- und Fachklinik mit umfangreichem medizinischem Angebot, befindet sich nur wenige Geh-Minuten vom Objekt entfernt.

Die Autobahn A4 (Anschlussstellen Nohra und Weimar) ist in ca. 6 km erreichbar und gewährleistet eine schnelle Verkehrsanbindung an die umliegenden Regionen sowie die Bundesstraßen.

Bahnhof: Ca. 10 Minuten Fußweg

Die Kulturstadt Weimar liegt in unmittelbarer Nähe – sie ist über eine Bundesstraße in nur etwa 10 – 13 km bzw. rund 15–20 Minuten Fahrzeit zu erreichen.

Die Landeshauptstadt Erfurt befindet sich in ca. 24 – 26 km Entfernung (rund 25–30 Minuten mit dem Auto), wodurch ein breites Angebot an Arbeitsplätzen, Bildungseinrichtungen und Dienstleistungen schnell zugänglich ist.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Apotheken und gastronomische Angebote sind im Stadtzentrum von Bad Berka in wenigen Minuten erreichbar. Die Lage verbindet somit die Vorzüge einer ruhig gelegenen Wohnadresse mit sehr guter regionaler Anbindung.

Ausstattung

Wertsteigernde Kapitalanlage mit sicherer Mieteinnahme:

- Lage: 3. OG mit Balkon – Einheit Nr. 40 gemäss Teilungserklärung
- Wohnfläche: ca. 47,5m²
- Aufteilung: 2 Zimmer
- vermietet seit 11.2002
- Hausgeld: 343 € monatlich
- davon Erhaltungsrücklage: ca. 54,31 € monatlich
- Erhaltungsrücklage zum 31.12.2025: ca. 3.565 €

- Aktueller Netto-Mietzins: 3.360 €/Jahr, das entspricht aktuell 5,90 €/ m²
- letzte Mieterhöhung (ca. 20%) zum 01.06.2025 – Nächste Mieterhöhung ab 01.06.2028 möglich auf 336 €

- Wohnungen in dieser Lage sind sehr gefragt, durch den Arbeitgeber "Zentral Klinik" Bad Berka.

Ihre Chance auf ein starke Wohn- und Anlageoptionen in attraktiver Lage, ob als sichere Kapitalanlage oder für den eigenen Wohnraum – dieses Angebot verbindet Rendite und Lebensqualität auf ideale Weise.

Investitionen:

Die Immobilie wurde in den letzten Jahren bereits energetisch saniert.

Hierbei wurde die Strangleitung erneuert.

Die Strangleitung ist das zentrale vertikale Rohrleitungssystem in der Heizungstechnik, das das heiße Wasser vom Kessel zu den einzelnen Etagen und Heizkörpern transportiert. Sie bildet das Rückgrat der

Wärmeversorgung in Gebäuden.

WEG

Die Wohnungseigentümergeinschaft über eine bestehende Erhaltungsrücklage; auf die Wohnung entfiel zum 31.12.2025 ein Anteil von rund 3.565 €.

_____ Für Investoren: _____

Dank des langjährig bestehenden Mietverhältnisses und des bisher nicht ausgeschöpften Mietanpassungspotenzials bietet dieses Immobilienangebot eine attraktive Perspektive für nachhaltige Wertentwicklung und stabile Erträge.

Die Kombination aus gefragter Wohnlage, solider Vermietbarkeit und Entwicklungsspielraum macht diese beiden Einheiten zu einer besonders interessanten Investition für Kapitalanleger mit langfristigem Anlagehorizont.

*Energieausweis liegt vor.

*Darstellung - visualisiert. Die Privatsphäre der Mieter wird von uns geschützt.

Ausstattung & Besonderheiten

- Balkon/Terrasse