

NEUE - ETW für Ihre Portfolio | FREI

Am Brachberg 18, 99428 Grammetal Ulla

Kaufpreis	82.000 €
Vermarktungsart	Kaufobjekt
Objekttyp	Etagenwohnung
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Wohnfläche	48 m ²
Zustand	Gepflegt
Baujahr	1994
Energieverbrauch	134.61 kWh/(m ² ·a)
Energieträger	Erdgas
Provision	3,57 % inkl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung in einem beliebten und ruhigen Wohnviertel. Die Wohnung befindet sich in einem soliden Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1994 und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie helle Wohnräume.

Die ca. 48 m² Wohnfläche verteilen sich auf ein Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, ein Schlafzimmer, eine separate Küche sowie ein Badezimmer.

Ein zugeordneter Stellplatz rundet das Angebot komfortabel

Lage

Die angebotene Wohnung befindet sich im Ortsteil Ulla, einer ländlich geprägten Ortschaft der Landgemeinde

Grammetal im Landkreis Weimarer Land, Thüringen. Ulla zählt rund 800 Einwohner und zeichnet sich durch eine ruhige, überwiegend dörfliche Wohnstruktur aus.

Ulla liegt im zentralen Thüringer Becken zwischen den Kultur- und Wirtschaftsstandorten Erfurt (ca. 15 km westlich) und Weimar (ca. 5 km östlich), was sowohl berufliche Erreichbarkeit als auch Anbindung an überregionale Verkehrsräume stärkt.

VERKEHR/ ANBINDUNG:

- Die Bundesstraße B 7 verläuft direkt in der Nähe und verbindet die Region mit Erfurt und Weimar.
- Die Bundesautobahn A 4 ist über wenige Minuten erreichbar, was Pendelverkehre erleichtert.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich neben Wohngebieten auch lokale Angebote für Gemeinschaftsleben und Nahversorgung im übergeordneten Gemeindeverbund Grammetal; größere Einkaufs-, Bildungs- und Freizeitangebote sind kurzfristig in Weimar oder Erfurt erreichbar.

Ausstattung

Objektart: Eigentumswohnung

Baujahr: 1994

Wohnfläche: ca. 48 m²

Zimmer: 2

Küche - abgetrennt

Abstellraum

Bad:: Dusche

Keller: ja

Balkon: ca. 4 x 1,75 m

Stellplatz: ja

Status: bezugsfrei

Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1994. Funktionaler Grundriss mit separater Küche, Abstellraum, Balkon und zugeordnetem Stellplatz. Solider baulicher Zustand.

Technischer Zustand

- Gasbrennwertkessel installiert 2015
- Heizkessel 2020 erneuert
- Insgesamt zeitgemäße Heiztechnik

Vermietungspotenzial:

Die Wohnung ist aktuell frei gezogen und kurzfristig vermietbar. Aufgrund von Lage, Größe und Zuschnitt besteht eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Eignung:

Geeignet als langfristige Kapitalanlage mit überschaubarem Instandhaltungsaufwand.

Der aktuelle Bodenrichtwert beträgt 115 €/m².