

Objektbeschreibung

MFH Poststraße 36, 98693 Ilmenau



Bei diesem MFH handelt es sich um ein kernsaniertes Objekt aus dem Baujahr 1929 mit typischer Walmdachkonstruktion, massiver Teilunterkellerung und mit Fachwerk verbauten Innenwänden in guter, zentraler Wohnlage von Ilmenau, direkt Altstadtbereich. Im Grundbuch ist das Sanierungsverfahren vermerkt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist fußläufig in weniger als 2 min zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe.

Die Kernsanierung erfolgte in den Jahren 1996 – 2001 und durch die jetzigen Verkäufer seit 2014 fortlaufend. Bei Mieterwechsel sind Wohnungen entsprechend modernisiert und mit zeitgemäßen Bodenbelägen ausgestattet worden. Die Treppenhäuser sind 2024 saniert, die Heiztechnik wurde 2023 von einer zentralen Erdgastherme auf das Fernwärmenetz umgestellt, die Abwasserleitung wurde 2022 komplett neu saniert, Heizungs – und Wasserleitungen entsprechend wärmegeklämt, der ehemalige kleine Laden wurde als Fahrradraum umgebaut und steht somit allen Mietern zur Nutzung zur Verfügung.

Die Gesamtinvestitionen der Verkäufer seit 2020 belaufen sich auf etwa 90.000,- €, so dass dieses Objekt ohne Sanierungsstau ein gutes Investment für die Zukunft ist.

Die Sanierung des trocken gelegten Sockels der Straßenseite ist ebenfalls bereits in Auftrag gegeben, wobei die Ausführung witterungsbedingt erst im Frühjahr 2025 stattfindet.

Insgesamt sind 9 Wohnungen im Haupt und Hinterhaus ausgebaut, zusätzlich befindet sich im EG des Haupthauses der ebenerdige Fahrradraum für die Mieter.

Das Grundstück mit der Flurstücksnr. 323, gelegen im Flur 3 der Gemarkung Ilmenau ist 361 m² groß und nach Bodenrichtwert mit 95,- €/m² zu bewerten.

Im kleinen, aber schön angelegtem Innenhof steht den Mietern eine gemeinschaftliche kleine Grünfläche zur Nutzung zur Verfügung.