

# Dietmar Spieß Immobilienmakler

---

Frank Mascher - Kooperationspartner der VB Select AG

---

## E x p o s é

---

Zu verkaufen:

**Kapitalanlage mit Zukunft – Zwei vollunterkellerte Mehrfamilienhäuser in Berka/Werra**  
**Verkauf von 11 Wohneinheiten von 12 Wohneinheiten mit Balkon**  
**Stellplatz oder Garage**  
**Auch Verkauf von Wohnungspakten möglich**



---

## Kaufpreis & Basisdaten

- **Kaufpreis:** 749.500,00 €
  - **Maklercourtage:** 3,57 % inkl. MwSt. (vom Käufer zu zahlen)
  - **MEA gesamt:** 924,72
  - **Grundstücksfläche:** ca. 1.067 m<sup>2</sup> - Anteile 987 m<sup>2</sup>
  - **Wohnfläche gesamt:** ca. 638 m<sup>2</sup> von 690 m<sup>2</sup> insgesamt
  - **Garagen / Stellplätze:** 4 Garagen und 7 Außenstellplätze
- 

## Energieausweis

- **Energieausweistyp:** Bedarfssausweis
  - **Gebäudetyp:** freistehendes Mehrfamilienwohnhaus
  - **Baujahr lt. Energieausweis:** 1963
  - **Wesentlicher Energieträger:** Gas
  - **Baujahr Wärmeerzeuger:** 1997 (Gasetagenheizung)
  - **Energieverbrauchskennwert:** 189,3 kWh/(m<sup>2</sup>a)
  - **Warmwasser enthalten:** ja
  - **Energieausweis gültig bis:** 20.07.2028
- 

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf stehen 11 Wohneinheiten 2 vollunterkellerten, massiv gebauten Mehrfamilienhäuser in ruhiger Lage von **Berka/Werra**, im Wartburgkreis (Thüringen).

Die beiden Gebäude wurden im Jahr **1963** errichtet und verfügen über insgesamt **12 Wohneinheiten** (je 6 pro Haus) mit einer Gesamtwohnfläche von ca. **690 m<sup>2</sup>**. Eine Wohnung inkl. 1 Garage mit ca. 52 m<sup>2</sup> wurde bereits verkauft. Die Objekte präsentieren sich in einem gepflegten Zustand und sind langfristig gut vermietbar.

Die Bauweise ist solide, mit Vollunterkellerung und funktionalen Grundrissen. Zu jedem Haus gehören gepflegte Außenanlagen sowie insgesamt **5 Garagen und 7 Stellplätze**, die den Mietern zur Verfügung stehen.

Die ruhige, grüne Umgebung in Kombination mit der **guten Verkehrsanbindung über die A4 und die neue A44 Richtung Kassel** macht die Liegenschaft besonders attraktiv für Familien, Pendler und Kapitalanleger.

---

## Wirtschaftlichkeit

Die aktuelle **Jahresnettokalmtmiete** beträgt ca. **50.000 €** (Sollmiete) für die 11 WE. Aufgrund des geplanten Verkaufs als Gesamtpaket oder Einzelobjekte wurden aktuell **fünf leerstehende Wohneinheiten** bewusst nicht neu vermietet. Eine **Warteliste mit Mietinteressenten** liegt bereits vor.

Die erzielbare **Bruttorendite** liegt bei rund **6,7 %**.

In Verbindung mit den bestehenden Modernisierungsmöglichkeiten – etwa durch eine Erneuerung der Heizungsanlage und Nutzung aktueller Förderprogramme – ergibt sich ein **zusätzliches Entwicklungspotenzial** sowohl für die Rendite als auch für den langfristigen Werterhalt.

---

## Ausstattung

Die Gebäude wurden in **massiver Bauweise mit Vollunterkellerung** errichtet und verfügen über:

- zweckmäßig geschnittene, helle Wohnungen
- Balkone bzw. Terrassen bei den meisten Einheiten
- gepflegte Außenanlagen mit Grünflächen
- separaten Kellerraum je Wohneinheit
- überwiegend langjährig vermietete Einheiten mit geringer Fluktuation

Die vorhandenen Garagen und Stellplätze erhöhen die Attraktivität der Objekte zusätzlich.

---

## Lage

**Berka/Werra** liegt idyllisch im Werratal - Wartburgkreis (Thüringen).

Die Region profitiert stark von der **neuen Autobahnverbindung A44 Richtung Kassel**, die die infrastrukturelle Anbindung erheblich verbessert und den Standort langfristig stärkt.

Die Städte **Eisenach, Bad Hersfeld, Fulda** und **Kassel** sind über die **A4** und **A44** bequem erreichbar. Im direkten Umfeld finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Die Lage bietet somit eine gelungene Kombination aus **ländlicher Ruhe, guter Erreichbarkeit** und **stabiler Nachfrage nach Wohnraum** – ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietung und Wertentwicklung.

---

## Fazit

Diese **11 Wohneinheiten** stellen eine **solide und zukunftssichere Kapitalanlage** dar. Mit einer attraktiven Rendite, zuverlässiger Vermietbarkeit und zusätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten – etwa durch Modernisierung der Heiztechnik und Anpassung der Mietstruktur – ist dieses Objekt ideal für Anleger, die Wert auf **langfristige Stabilität und Potenzial** legen.

Die Kombination aus **solider Bausubstanz, ruhiger Lage und aufstrebender Infrastruktur** durch die neue **A44 Richtung Kassel** macht diese Immobilie zu einem **Investitionsobjekt mit Perspektive**.

---

## Konditionen & Kontakt

- **Kaufpreis:** 749.500 €
  - **Courtage:** 3,57 % inkl. MwSt. (vom Käufer zu zahlen)
- 

Dietmar Spieß Immobilienmakler  
Rienau 22, 99837 Werra-Suhl-Tal  
GF der DELMA e.K.

Mail: [delmaek@t-online.de](mailto:delmaek@t-online.de)  
Tel 0162 4060825  
[www.delma-immo.de](http://www.delma-immo.de)

oder

Frank Mascher, Kooperationspartner der VB Select AG  
Okenstraße 32, 99817 Eisenach

mail: [frank.mascher@vb-select.de](mailto:frank.mascher@vb-select.de)  
Tel.: 03691 – 72 58 239  
<https://www.vb-select.de/berater/frank-mascher/>