

EXPOSÉ

Attraktives Mehrfamilienhaus mit stabiler Struktur in Premiumlage



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
 Adresse: 99817 Eisenach , Thür
 Baujahr: 1912
 Wohnfläche (ca.): 560 m²
 Nutzfläche (ca.): 672 m²
 Grundstücksfläche (ca.): 1.683 m²
 Anzahl Etagen: 3
 Energieausweis: Verbrauchsausweis
 Wesentlicher Energieträger: Gas

Kaufpreis
€ 659.000,-

> Mehrfamilienhaus

> Eisenach , Thür

> 0 m² Fläche

> Objektnummer: 1531 (1/1531)



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	99817 Eisenach , Thür, Am Ofenstein 7
Baujahr	1912
Wohnfläche (ca.)	560 m ²
Nutzfläche (ca.)	672 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.683 m ²
Kaufpreis	659.000,- €
Anzahl Etagen	3
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	131,82 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2024-11-26
Energieausweis gültig bis	2034-11-25
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	nein
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1993
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Preise zzgl. MwSt.	ja
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
klimatisiert	ja
Gäste-WC	ja
x-fache der Jahresnettomiete	15
Mieteinnahmen p.a. (SOLL)	42.960,- €
Alt- / Neubau	Altbau
Zustand	vollsanziert
Provision für Käufer	5,95% inkl. MwSt. vom notariellen Kaufpreis

Objektbeschreibung:

Im exklusiven Villenviertel Karthäuserhöhe, einer der gefragtesten Wohnlagen Eisenachs, befindet sich dieses charmante Mehrfamilienhaus

mit solider Substanz und nachhaltigem Entwicklungspotenzial. Das um 1912 errichtete Gebäude wurde ab den 1990er Jahren umfassend modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.683 m² bietet die Immobilie rund 560 m² Wohnfläche, verteilt auf 7 Wohneinheiten mit attraktivem und marktgerechtem Wohnungsmix.

Investment-Highlights:

- o Top-Mikrolage im Villenviertel mit hoher Nachfrage
- o Seltenes Marktangebot in dieser Lagequalität
- o ca. 560 m² Wohnfläche auf 7 Einheiten
- o Breit gefächertes Wohnungsmix für stabile Vermietbarkeit
- o Umfassend modernisiert - solide Ausgangsbasis
- o Großzügiges Grundstück mit Perspektive
- o Nachhaltige Drittverwendbarkeit und Exit-Sicherheit

Wohnungsstruktur:

- o 4 x 3-Raumwohnungen
- o 1 x 4-Raumwohnung
- o 1 x 1,5-Raumwohnung

Die Kombination aus gefragten Wohnungsgrößen und ruhiger, hochwertiger Lage sorgt für eine langfristig stabile Mieterstruktur und reduziert Vermietungsrisiken.

Standortvorteil:

Die Karthäuserhöhe zählt zu den wertstabilsten und begehrtesten Wohnlagen Eisenachs. Geprägt von stilvollen Villen, großzügigen Grundstücken und ruhigem Umfeld, bietet sie ein exklusives Wohnniveau bei gleichzeitig guter Anbindung an die Innenstadt.

Fazit:

Ein substanzstarkes Investment in absoluter Toplage - ideal für Anleger, die auf Sicherheit, Lagequalität und langfristige Erträge setzen. Solche Objekte kommen selten auf den Markt - nutzen Sie die Gelegenheit.Lage:

Hinweis:

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) beantworten können. Vielen Dank für Ihr Verständnis!

Ausstattung:

- 3 Etagen mit 6 Wohneinheiten + eine Souterrain-Wohnung
- angebauter Pavillon mit einer Wohneinheit
- 4 Balkone
- 2 Loggien
- 1 Wintergarten
- eine Terrasse
- großzügiges Grundstück

Weitere Informationen zu Ausstattungsdetails erhalten Sie gerne auf Anfrage! Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer und E-Mail-Adresse)

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Eisenach , Thür

> 0 m² Fläche

> Objektnummer: 1531 (1/1531)



beantworten können und zum Schutz der Privatsphäre keine Innenaufnahmen veröffentlichen. Wir danken für Ihr Verständnis!

Lagebeschreibung:

Das Villenviertel Karthäuserhöhe zählt zu den besten Adressen in Eisenach. Geprägt von stilvoller Bebauung, gepflegten Gärten und ruhigen Straßen, bietet die Lage ein exklusives Wohnumfeld mit gleichzeitig guter Anbindung an die Innenstadt und das Umland. Die Umgebung überzeugt durch eine hohe Lebensqualität und Wertbeständigkeit.

Sonstiges:

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum oder Zwischenverwertung bleiben vorbehalten. Dieses Angebot wurde auf Grundlage der vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie dessen Angaben, ohne Gewähr gefertigt.

Objektbilder:



Garten-Grundstück



Nord-Ansicht

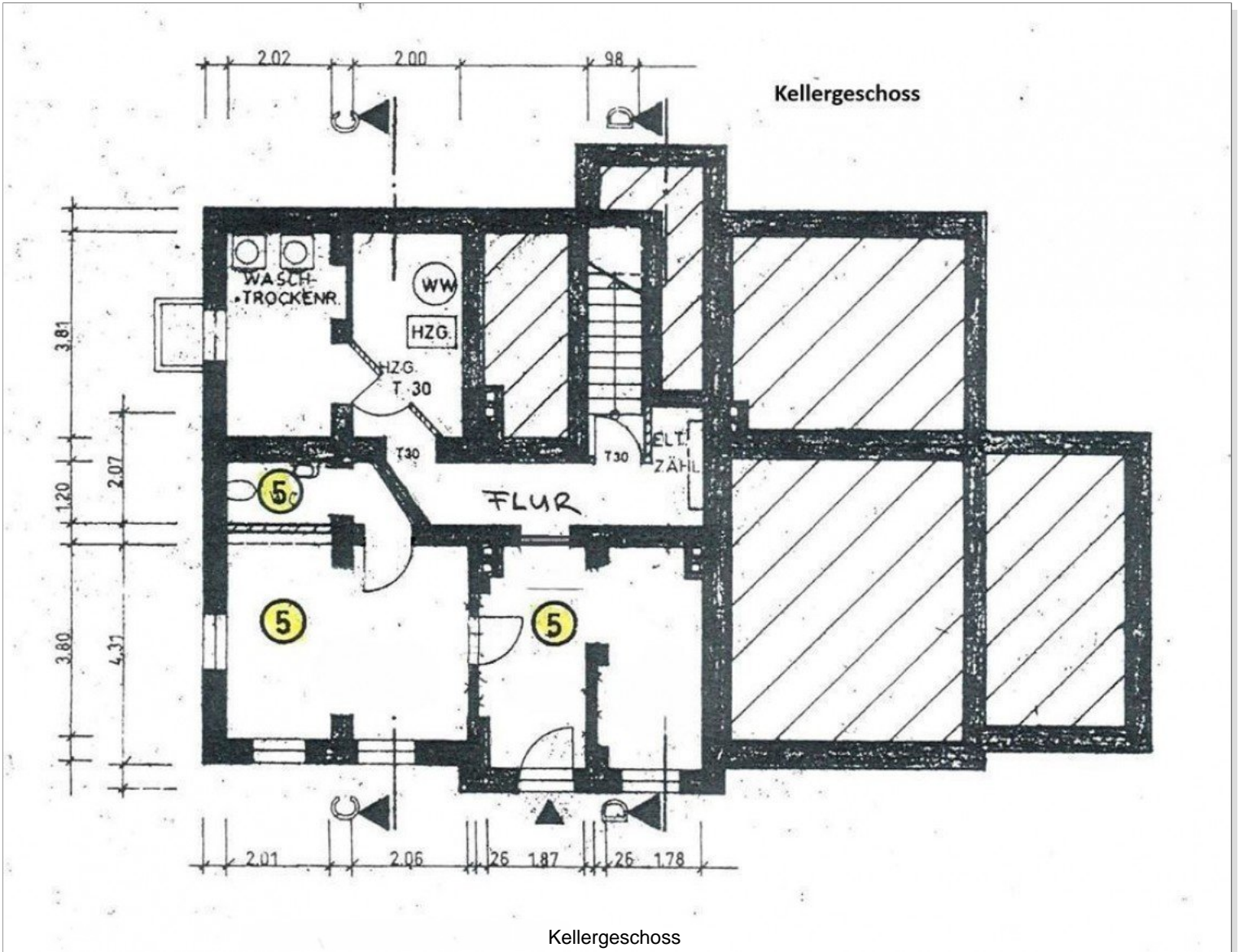
Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Eisenach , Thür

> 0 m² Fläche

> Objektnummer: 1531 (1/1531)



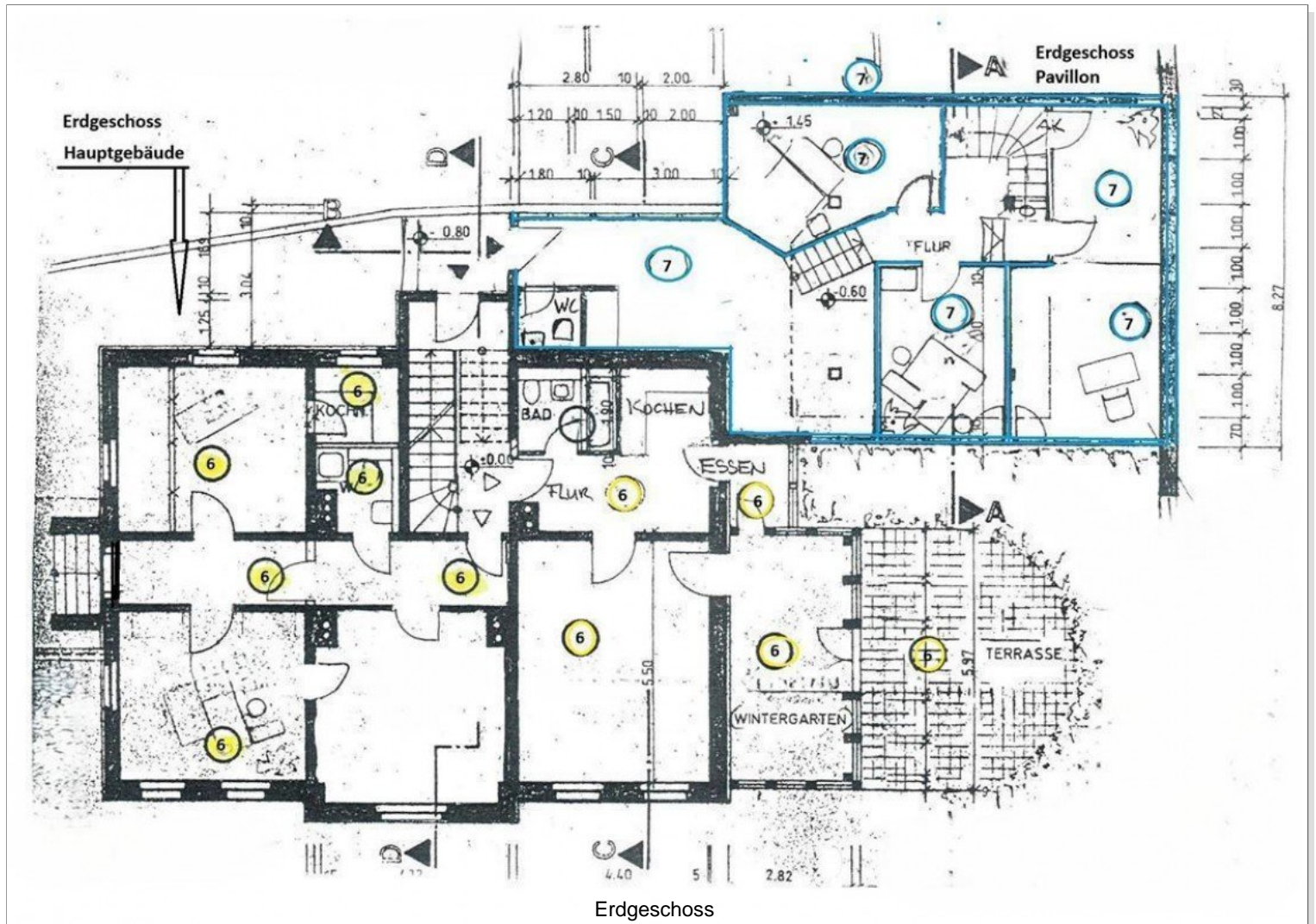
Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Eisenach , Thür

> 0 m² Fläche

> Objektnummer: 1531 (1/1531)



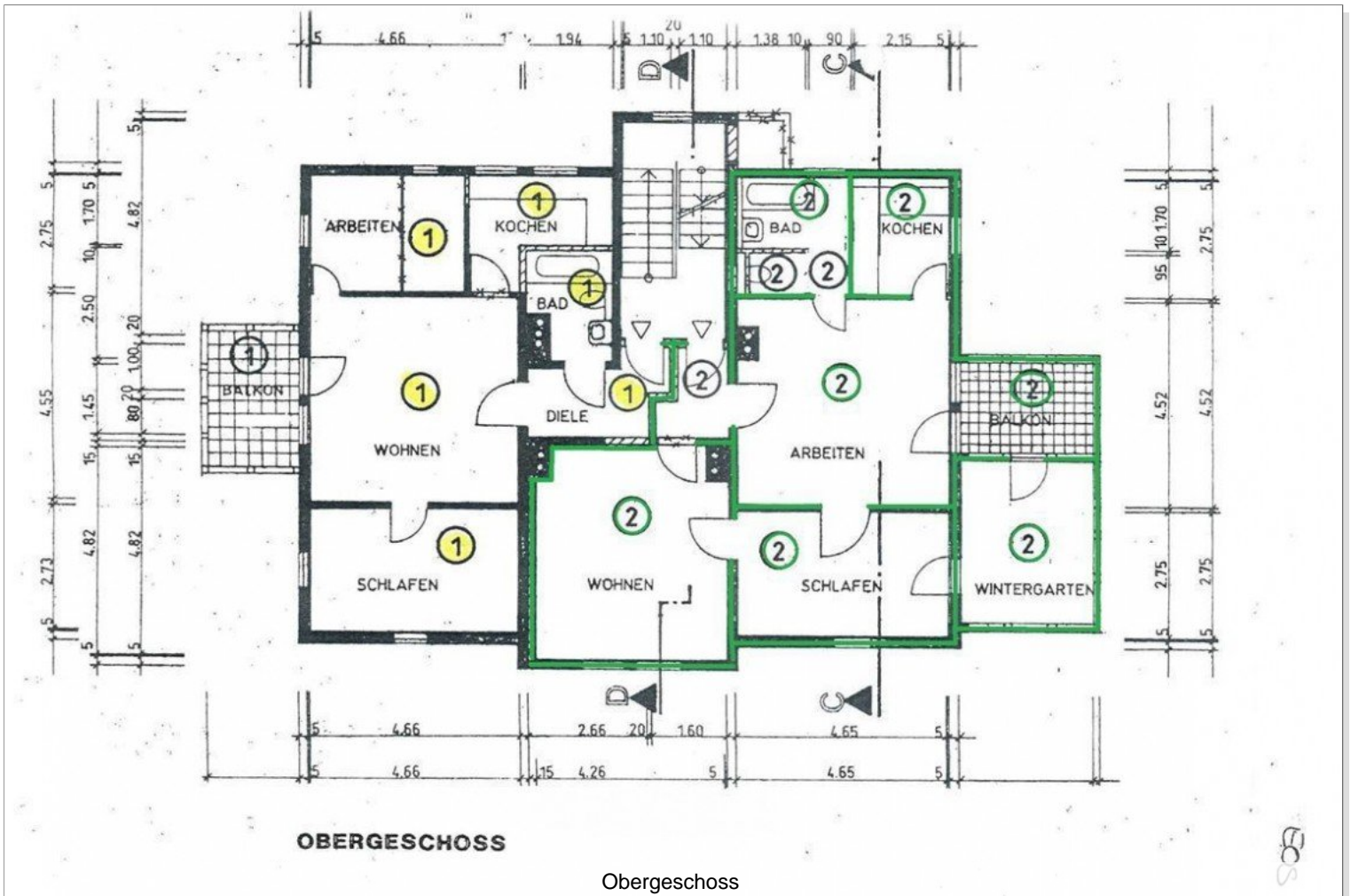
Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Eisenach , Thür

> 0 m² Fläche

> Objektnummer: 1531 (1/1531)



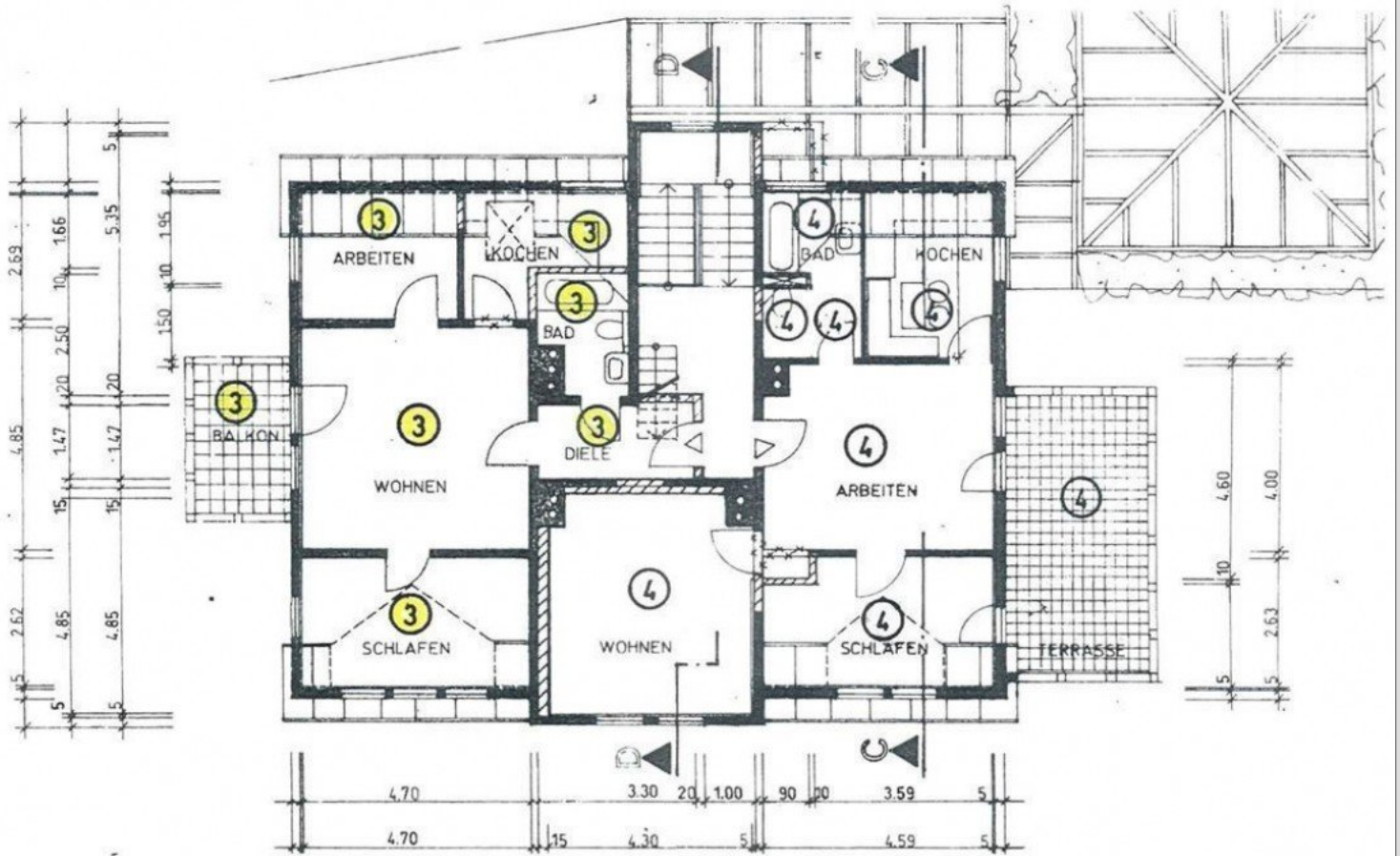
Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Eisenach , Thür

> 0 m² Fläche

> Objektnummer: 1531 (1/1531)



DACHGESCHOSS

Dachgeschoss

EOS

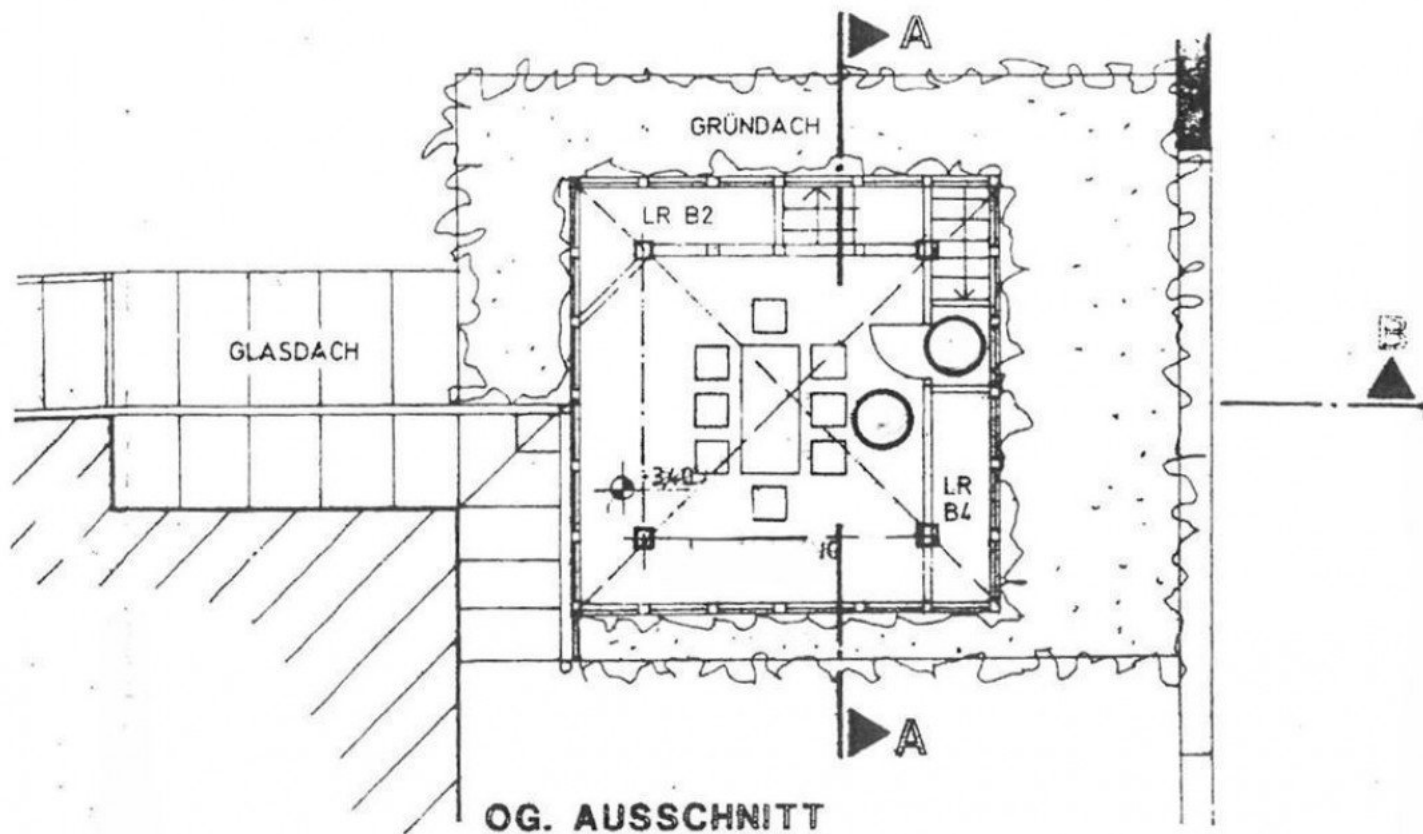
Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Eisenach , Thür

> 0 m² Fläche

> Objektnummer: 1531 (1/1531)



Pavillon-Obergeschoss

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Eisenach , Thür

> 0 m² Fläche

> Objektnummer: 1531 (1/1531)



Zeichnung-Frontansicht

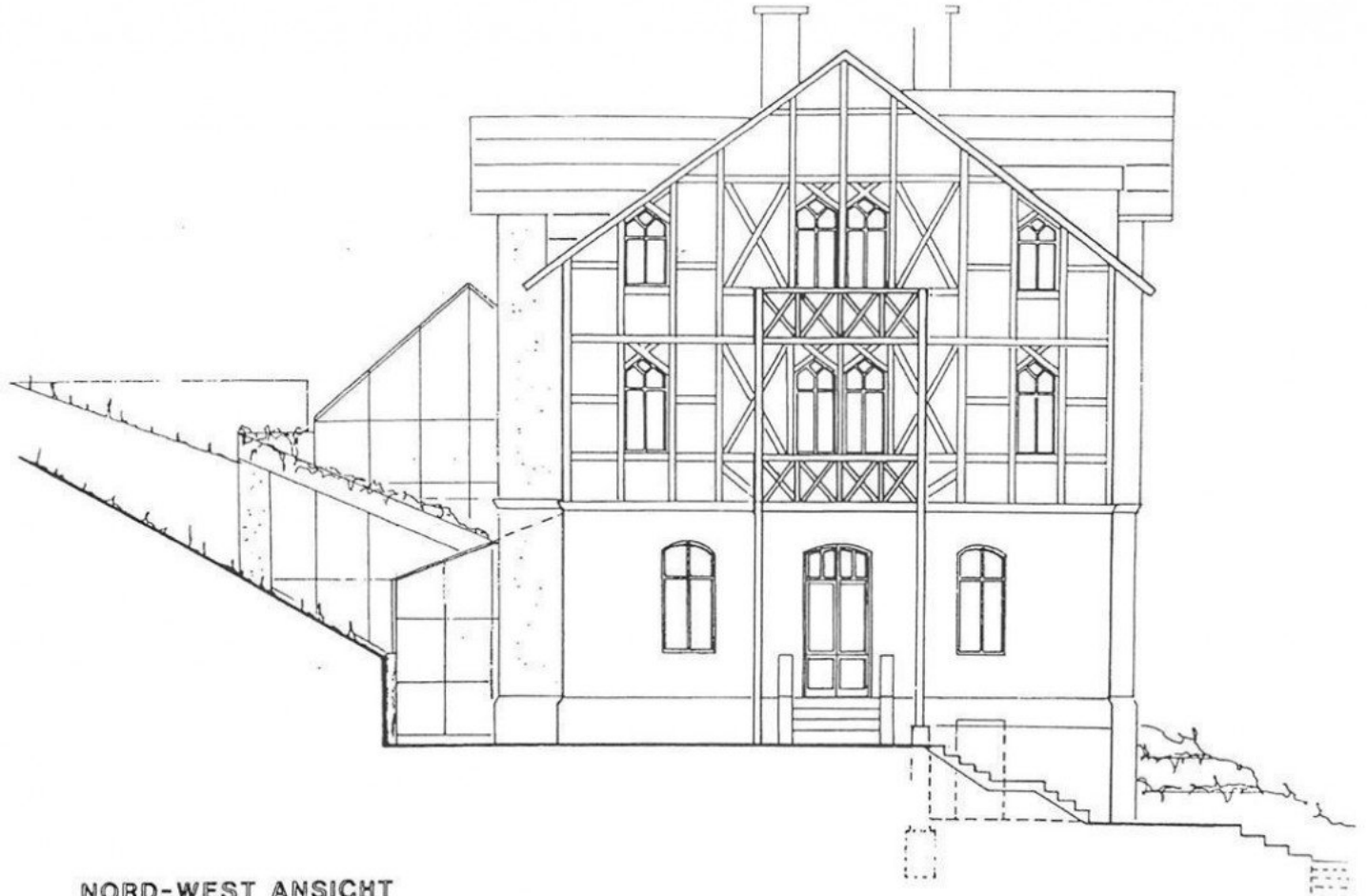
Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Eisenach , Thür

> 0 m² Fläche

> Objektnummer: 1531 (1/1531)



NORD-WEST ANSICHT

Zeichnung-Seitenansicht

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Eisenach , Thür

> 0 m² Fläche

> Objektnummer: 1531 (1/1531)

