

EXPOSÉ

Attraktives Wohn- und Geschäftshaus in Eisenacher Innenstadt -
vollvermietet, mit 10 Stellplätzen und weiterem Wertsteigerungspotenzial



ECKDATEN

Objektart: Wohn- / Geschäftshaus

Adresse: 99817 Eisenach

Baujahr: 1910

Letzte Modernisierung: 2019

Zimmerzahl: 30

Wohnfläche (ca.): 541 m²

Bürofläche (ca.): 258 m²

Grundstücksfläche (ca.): 657 m²

Anzahl Etagen: 4

Kaufpreis
€ 895.000,-

NEUMANN IMMOBILIEN, Andreas Neumann

Theaterplatz 3 - 99817 Eisenach - Tel.: +49 (0) 3691 / 2386-0
info@neumannimmobilien.de - www.neumannimmobilien.de

Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

> Eisenach

> 30 Zimmer

> 0 m² Fläche

> Objektnummer: 000002



Objekteckdaten:

Objektart	Wohn- / Geschäftshaus
Adresse	99817 Eisenach
Baujahr	1910
Letzte Modernisierung	2019
Zimmerzahl	30
Wohnfläche (ca.)	541 m ²
Bürofläche (ca.)	258 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	657 m ²
Kaufpreis	895.000,- €
Anzahl Etagen	4
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas H
Energieverbrauchskennwert	141,50 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2018-03-06
Energieausweis gültig bis	2028-03-05
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	nein
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1994
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Preise zzgl. MwSt.	ja
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Küche	offene Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Ausstattung	STANDARD
Dachboden	ja
Gäste-WC	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Rampe	nein
Hebebühne	nein
Kran	nein
x-fache der Jahresnettomiete	13,34

Mieteinnahmen p.a. (IST)	67.104,- €
Mieteinnahmen p.a. (SOLL)	70.000,- €
Alt- / Neubau	Altbau
Zustand	modernisiert

> Wohn- / Geschäftshaus

> Eisenach

> 30 Zimmer

> 0 m² Fläche

> Objektnummer: 000002



Objektbeschreibung:

Bei der angebotenen Liegenschaft handelt es sich um ein markantes Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Innenstadtlage von Eisenach, das eine seltene Kombination aus historischer Ausstrahlung, stabiler Vermietung und weiterem Entwicklungspotenzial bietet. Das Gebäude wurde ca. 1910 errichtet und befindet sich auf einem rund 657 m² großen Grundstück. Die Gesamtliegenschaft umfasst 5 Wohneinheiten, 3 Gewerbeeinheiten sowie 10 vermietete Außenstellplätze und ist damit hervorragend für Kapitalanleger geeignet, die auf laufende Erträge und nachhaltige Vermietbarkeit setzen.

Die vermietbare Gesamtfläche beträgt ca. 799 m², davon entfallen ca. 541 m² auf Wohnen und ca. 258 m² auf Gewerbe/Büro. Besonders attraktiv ist der ausgewogene Nutzungsmix aus Wohn- und Gewerbeflächen, der das Vermietungsrisiko streut und gleichzeitig eine gute Drittverwendungsfähigkeit bietet. Die jährlichen IST-Mieteinnahmen belaufen sich auf 68.304 EUR, die SOLL-Mieteinnahmen auf 70.000 EUR. Daraus ergeben sich ein attraktiver Faktor von 13,1 sowie eine hohe Rendite von 7,6 %. Zudem wird die Immobilie provisionsfrei angeboten.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei gut sichtbare Gewerbeeinheiten mit repräsentativen Schaufensterflächen zur Straße. Eine weitere Gewerbeeinheit (Allianz) ist im 1. Obergeschoss untergebracht. Die Wohnungen in den Obergeschossen verfügen überwiegend über Balkone zum ruhigen Innenhof, was die Wohnqualität zusätzlich erhöht. Straßenseitig präsentiert sich das Gebäude mit einer sehr ansprechenden, repräsentativen Fassade, während Hof und Stellplatzanlage funktional und gepflegt erscheinen.

Im Rahmen der langjährigen Instandhaltung wurden bereits wesentliche Maßnahmen vorgenommen. Hervorzuheben sind insbesondere die Modernisierung ab 1994, die 2019 erneuerte Gas-Zentralheizung (Brötje) sowie die Erneuerung der Steigstränge für Heizung, Kalt- und Warmwasser. Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand und bietet zugleich weiteres Potenzial für wertsteigernde Maßnahmen. Besonders interessant ist die bereits begonnene Ausbaureserve im Hinterhaus mit ca. 50 m², deren Fertigstellung zusätzliche Erträge ermöglichen kann.

Ausstattung:

- Wohn- & Geschäftshaus, BJ 1910
- 657 m² Grundstücksfläche
- 3 Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoss mit Spitzboden
- voll unterkellert
- überwiegend massiv
- massive Kellergeschossdecke
- Holzbalkendecken zwischen den Geschossen
- isolierverglaste Fenster
- Modernisierung 1994

- Gas-Zentralheizung BJ 2019 (Fabrikat Brötje) inklusive Erneuerung der Steigstränge (Heizung & Warm- und Kaltwasser)
- 5 vermietete Etagenwohnungen mit jeweils 4 Zimmern, Küche, Badezimmer, Gäste-WC, Abstellraum, Flur, Balkon, Keller
- 3 vermietete Gewerbeeinheiten (Büro-/Ladenfläche) im Erdgeschoss & Bürofläche im 1. Obergeschoss
- 10 vermietete Außenstellplätze * "Goldstaub" im Stadtzentrum
- Lage: zentral, wenige Gehminuten zum Marktplatz und vieles mehr!

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Eisenach, nur rund zwei Gehminuten vom Marktplatz entfernt. Damit profitiert der Standort sowohl von einer hohen Sichtbarkeit im gewerblichen Bereich als auch von einer sehr guten Alltagstauglichkeit für Wohnraummieter. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Dienstleistungen, Ärzte, Schulen sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im direkten Umfeld bzw. bequem fußläufig erreichbar. Für ein Wohn- und Geschäftshaus stellt dies einen besonders nachhaltigen Vermietungsfaktor dar.

Eisenach ist als Mittelzentrum der wirtschaftliche und verwaltungstechnische Mittelpunkt der Region. Die Stadt verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung mit Anschluss an die A4 sowie an die B7, B19 und B84. Auch der Intercity-Bahnhof sorgt für eine überregionale Erreichbarkeit. Die Mischung aus wirtschaftlicher Bedeutung, touristischer Attraktivität und gewachsener Innenstadtstruktur macht Eisenach zu einem stabilen Standort für Wohn- und Geschäftsinvestments. Die Nähe zur Wartburg, die historische Prägung der Stadt und das lebendige Zentrum tragen zusätzlich zur Standortqualität bei.

Aus Investorensicht ist besonders hervorzuheben, dass die Immobilie in einem Umfeld liegt, das von sanierten Wohn- und Geschäftshäusern geprägt ist. Dies spricht für eine gute Mikrolage, ein solides Mieterklientel und langfristige belastbare Vermietungsperspektiven.

Sonstiges:

Die Liegenschaft eignet sich ideal für Anleger, die ein bereits etabliertes und vollvermietetes Bestandsobjekt mit sofortigem Cashflow erwerben möchten. Die Kombination aus zentraler Lage, gemischter Nutzung, vermieteten Stellplätzen und zusätzlicher Ausbaureserve eröffnet dabei nicht nur laufende Erträge, sondern auch weiteres Entwicklungspotenzial. Die vorhandene Struktur macht das Objekt sowohl für klassische Privatinvestoren als auch für semi-professionelle Bestandshalter interessant.

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.

Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

> Eisenach

> 30 Zimmer

> 0 m² Fläche

> Objektnummer: 000002



Objektbilder:



Straßenansicht



Grundstück



Hausansicht



Hausrückseite



Stellplatzfläche

Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

> Eisenach

> 30 Zimmer

> 0 m² Fläche

> Objektnummer: 000002



Kellergang



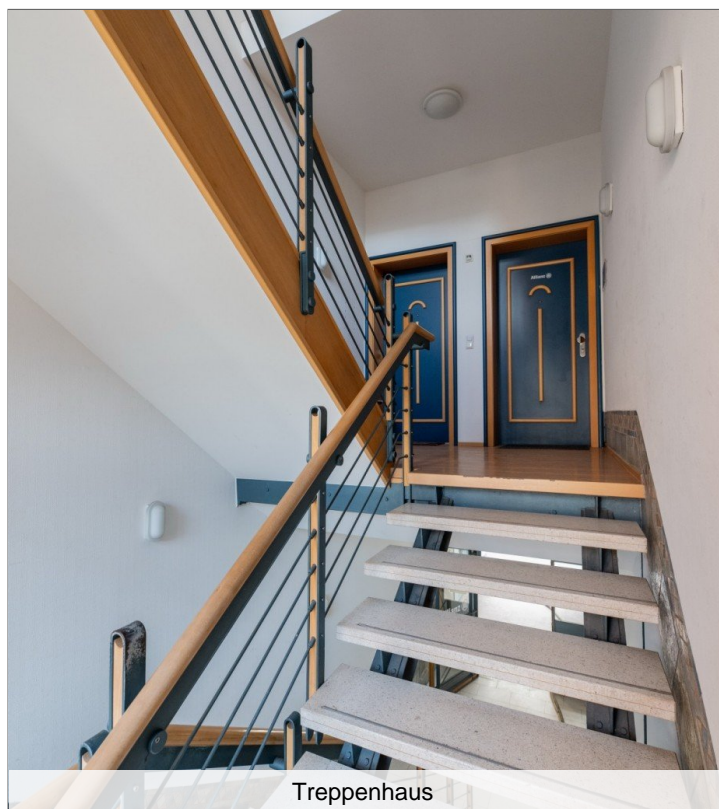
Heizungsraum



Haustechnik



Blick in den Innenhof



Treppenhaus

Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

> Eisenach

> 30 Zimmer

> 0 m² Fläche

> Objektnummer: 000002



Treppenhaus

