

EXPOSÉ

Investieren mit Weitblick: vermietete
2-Zimmer-Wohnung mit Galerie, Balkon & TG-Stellplatz



ECKDATEN

Objektart: Maisonettewohnung
Adresse: 99817 Eisenach
Baujahr: 1996
Letzte Modernisierung: 2023
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 73 m²
Nutzfläche (ca.): 6 m²
Hausgeld (ca.): 295,- €
Balkon: ja

Kaufpreis
€ 132.000,-

> Maisonettewohnung
> Eisenach
> 2 Zimmer

> 73 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 070029



Objekteckdaten:

Objektart	Maisonettewohnung
Adresse	99817 Eisenach
Baujahr	1996
Letzte Modernisierung	2023
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	73 m ²
Nutzfläche (ca.)	6 m ²
Kaufpreis	132.000,- €
Hausgeld (ca.)	295,- €
Balkon	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1
Tiefgarage	Kauf 15.000,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	141,70 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2019-04-15
Energieausweis gültig bis	2029-04-14
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	nein
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1996
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Preise zzgl. MwSt.	ja
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	offene Küche
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Gäste-WC	nein
Kabel / Sat-TV	ja

Alt- / Neubau

Neubau

Zustand gepflegt

Provision für Käufer 3,57 % inkl. der gesetzlichen MwSt. vom notariellen Verkaufspreis

> Maisonettewohnung

> Eisenach

> 2 Zimmer

> 73 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 070029



Objektbeschreibung:

Die sehr gepflegte 2-Zimmer-Maisonettewohnung + Galerie befindet sich im 3. Obergeschoss eines ansprechenden Mehrfamilienhauses in der Karolinenstraße 31a in Eisenach. Auf ca. 73 m² Wohnfläche bietet sie einen gut durchdachten Grundriss und ein angenehmes Wohnambiente. Die derzeitige monatliche Mieteinnahme beträgt 477 EUR.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Südbalkon mit Blick auf die Wartburg, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die Fenster auf der Südseite sorgen für viel Tageslicht. Außenjalousien bieten zusätzlichen Sonnen- und Sichtschutz.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet. Fliesen im Wohnbereich, Flur, Badezimmer und in der Küche sorgen für eine pflegeleichte und praktische Ausstattung.

Im Jahr 2023 wurde eine neue Heizungsanlage installiert.

Zur Wohnung gehören außerdem ein separater Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Waschraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz. Der mit 15.000 EUR angesetzte Tiefgaragenstellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und wird voraussichtlich im August/September 2027 frei. Damit bietet sie sowohl für Kapitalanleger als auch für Käufer, die eine spätere Eigennutzung planen, eine interessante Perspektive. bietet die Wohnung einen gut durchdachten Grundriss und ein angenehmes Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Südbalkon mit Blick auf die Wartburg, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die bodentiefen Fenster auf der Südseite sorgen für viel Tageslicht. Außenjalousien bieten zusätzlichen Sonnen- und Sichtschutz.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet. Fliesen im Wohnbereich, Flur, Badezimmer und in der Küche sorgen für eine pflegeleichte und praktische Ausstattung.

Im Jahr 2023 wurde eine neue Heizungsanlage installiert.

Zur Wohnung gehören außerdem ein separater Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Waschraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz. Der mit 15.000 EUR angesetzte Tiefgaragenstellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und wird voraussichtlich im August/September 2027 frei. Damit bietet sie sowohl für Kapitalanleger als auch für Käufer, die eine spätere Eigennutzung planen, eine interessante Perspektive.

Ausstattung:

AUFTEILUNG:

- 2 Zimmer + Galerie
- Flur
- Küche mit Fenster
- Bad mit Fenster (mit Wanne, Waschtisch und WC)
- Gäste WC
- Süd-Balkon
- Dachboden
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz
- Waschkeller

AUSSTATTUNG WOHNUNG:

- Fliesenbelag im Wohn-/Schlafzimmer
- Boden in Küche, Bad und Flur gefliest
- textiler Bodenbelag im Galeriezimmer

AUSSTATTUNG ALLGEMEIN:

- Mülltonnenstandplatz
- zentrales Schließanlagensystem

Lagebeschreibung:

Die Wohnanlage befindet sich im Eisenacher Karolinenviertel. Die Berufsakademie, der Bahnhof und die Innenstadt mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten und der öffentliche Personennahverkehr sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Sonstiges:

Der Preis von EUR 15.000 für den Tiefgaragen-Stellplatz ist im Kaufpreis inkludiert!

Die Wohnung wird voraussichtlich im August/September 2027 frei. Damit eignet sie sich sowohl für Käufer, die eine spätere Eigennutzung planen, als auch als Kapitalanlage mit der Möglichkeit einer anschließenden Weitervermietung.

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:

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Eisenach
- > 2 Zimmer

- > 73 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070029



image00003



Gemeinschaftsgrundstück



image00002



Treppenhaus



image00001



Diele

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Eisenach
- > 2 Zimmer

- > 73 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070029



Badezimmer



Wohnen-Ansicht I



Schlafen



Wohnen-Ansicht II



Küche



Gäste-WC

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Eisenach
- > 2 Zimmer

- > 73 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070029



Geschosstreppe



Büro/Kind/Gast

Eckdaten



Ansprechpartner:

Herr Thomas Pflug

Telefon: +49 3691 238654

E-Mail: tp@neumannimmobilien.de

Firmendaten:

NEUMANN IMMOBILIEN GmbH
Theaterplatz 3
99817 Eisenach

Tel.: +49 (0) 3691 / 2386-0 Fax: +49 (0) 3691 / 2386-8

**E-Mail: info@neumannimmobilien.de Internet:
www.neumannimmobilien.de**

**Sitz der Gesellschaft: Eisenach
Amtsgericht Jena, HRB 520808
Geschäftsführer: Philipp Neumann**

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Ordnungsamt der Stadt Eisenach.

Ihre Notizen: