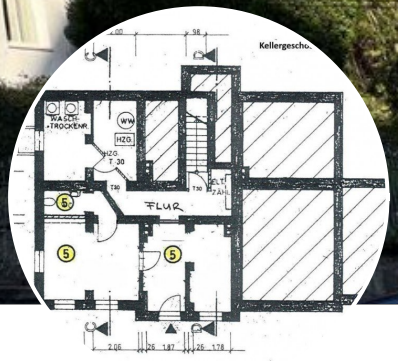


EXPOSÉ

Investment in Bestlage - Mehrfamilienhaus im Villenviertel Karthäuserhöhe, Eisenach



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
Adresse: 99817 Eisenach
Baujahr: 1912
Letzte Modernisierung: 2004
Zimmerzahl: 22
Wohnfläche (ca.): 560 m²
Nutzfläche (ca.): 672 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.683 m²
Anzahl Etagen: 3

Kaufpreis
€ 590.000,-

NEUMANN IMMOBILIEN, Andreas Neumann

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

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Eisenach
> 22 Zimmer

> 0 m² Fläche
> Objektnummer: 070023



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	99817 Eisenach
Baujahr	1912
Letzte Modernisierung	2004
Zimmerzahl	22
Wohnfläche (ca.)	560 m ²
Nutzfläche (ca.)	672 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.683 m ²
Kaufpreis	590.000,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Terrasse	ja
Loggia	ja
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
Schlafzimmer	15
Badezimmer	8
Bodenbelag	Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Wintergarten	ja
Gäste-WC	ja

x-fache der Jahresnettomiete	13,70
Mieteinnahmen p.a. (IST)	4.260,- €
Mieteinnahmen p.a. (SOLL)	42.960,- €
Alt- / Neubau	Altbau
Zustand	vollsaniert
Provision für Käufer	5,95% inkl. MwSt. vom notariellen Kaufpreis

- > Mehrfamilienhaus
- > Eisenach
- > 22 Zimmer

- > 0 m² Fläche
- > Objektnummer: 070023



Objektbeschreibung:

Seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Kapitalanleger: In einer der exklusivsten und wertstabilsten Wohnlagen Eisenachs steht dieses gepflegte Mehrfamilienhaus als renditestarke Kapitalanlage zum Verkauf. Die Karthäuserhöhe gilt seit Jahrzehnten als eine der gefragtesten Wohnadressen der Stadt und zeichnet sich durch ein dauerhaft knappes Angebot sowie eine konstant hohe Wohnraumnachfrage aus. Das um 1912 errichtete Gebäude wurde ab 1992 umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem gepflegten Gesamtzustand mit solider technischer und baulicher Basis. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.683 m² verteilen sich rund 560 m² Wohnfläche auf 7 Wohneinheiten. Die Immobilie überzeugt durch einen ausgewogenen Wohnungsmix und eine langfristig attraktive Vermietbarkeit. Die derzeitigen Jahresnettokaltemieteinnahmen betragen ca. 43.000 EUR und bilden eine solide Grundlage für nachhaltige Erträge. Gleichzeitig eröffnet die Objektstruktur interessante Perspektiven für ein aktives Asset Management sowie zukünftige Miet- und Wertsteigerungspotenziale - selbstverständlich stets im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten.

Investment-Kennzahlen

Kennzahl Wert

Kaufpreis 590.000 EUR

Wohnfläche ca. 560 m²

Grundstück ca. 1.683 m²

Wohneinheiten 7

Jahresnettokaltemiete ca. 43.000 EUR

Bruttoanfangsrendite ca. 7,29 %

Kaufpreisfaktor ca. 13,7-fach

Investment-Highlights

Exklusive Mikrolage im Villenviertel Karthäuserhöhe
Attraktive Bruttoanfangsrendite von ca. 7,29 %
Kaufpreisfaktor von lediglich ca. 13,7
Solide Jahresnettokaltemiete von ca. 43.000 EUR
Gepflegte und umfassend modernisierte Gebäudesubstanz
Ausgewogener Wohnungsmix mit nachhaltiger Vermietbarkeit
Professionelle Verwaltung durch eine erfahrene Hausverwaltungsgesellschaft
Großzügiges Grundstück mit langfristigem Entwicklungspotenzial
Hohe Drittverwendbarkeit und attraktive Exit-Perspektive
Seltene Marktangebot in einer der begehrtesten Wohnlagen Eisenachs

Wohnungsstruktur

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

Die Wohnungsgrößen sprechen unterschiedliche Zielgruppen an und sorgen für eine nachhaltige Diversifizierung des Vermietungsrisikos. Die Kombination aus attraktiver Wohnlage und marktgerechten Grundrissen gewährleistet eine dauerhaft gute Vermietbarkeit.

Fazit

Diese Liegenschaft vereint die wesentlichen Kriterien einer hochwertigen Kapitalanlage: erstklassige Lage, solide Bausubstanz, nachhaltige Vermietbarkeit und langfristiges Wertsteigerungspotenzial. Für Investoren, die auf stabile Mieterträge, eine hohe Standortqualität und langfristigen Vermögensaufbau setzen, bietet dieses Mehrfamilienhaus eine außergewöhnlich attraktive Investitionsmöglichkeit. Objekte dieser Größenordnung und Lagequalität gelangen im Eisenacher Markt nur äußerst selten zum Verkauf. Nutzen Sie die Chance, sich eine werthaltige Bestandsimmobilie in einer der begehrtesten Wohnlagen der Wartburgstadt zu sichern.

Ausstattung:

- 6 Wohneinheiten
- angebauter Pavillon mit einer Wohneinheit
- 4 Balkone
- 2 Wintergarten
- eine Terrasse
- großzügiges Grundstück

Aus Diskretionsgründen werden weiterführende Objektunterlagen ausschließlich nach vollständiger Anfrage mit Namen, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse zur Verfügung gestellt. Gerne übersenden wir Ihnen anschließend das ausführliche Exposé einschließlich Mietübersicht, Objektunterlagen und weiterer wirtschaftlicher Kennzahlen.

Lagebeschreibung:

Die Karthäuserhöhe gehört zu den besten Wohnlagen Eisenachs. Großzügige Villengrundstücke, gepflegte Mehrfamilienhäuser, ein ruhiges Wohnumfeld sowie die unmittelbare Nähe zur Innenstadt schaffen ein Wohnniveau, das sowohl bei Eigennutzern als auch bei Mietern nachhaltig gefragt ist. Die hohe Lagequalität wirkt sich positiv auf die langfristige Wertentwicklung der Immobilie aus und bietet Investoren eine verlässliche Grundlage für eine nachhaltige Vermögenssicherung.

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:

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Eisenach
- > 22 Zimmer

- > 0 m² Fläche
- > Objektnummer: 070023



Nord-Ansicht

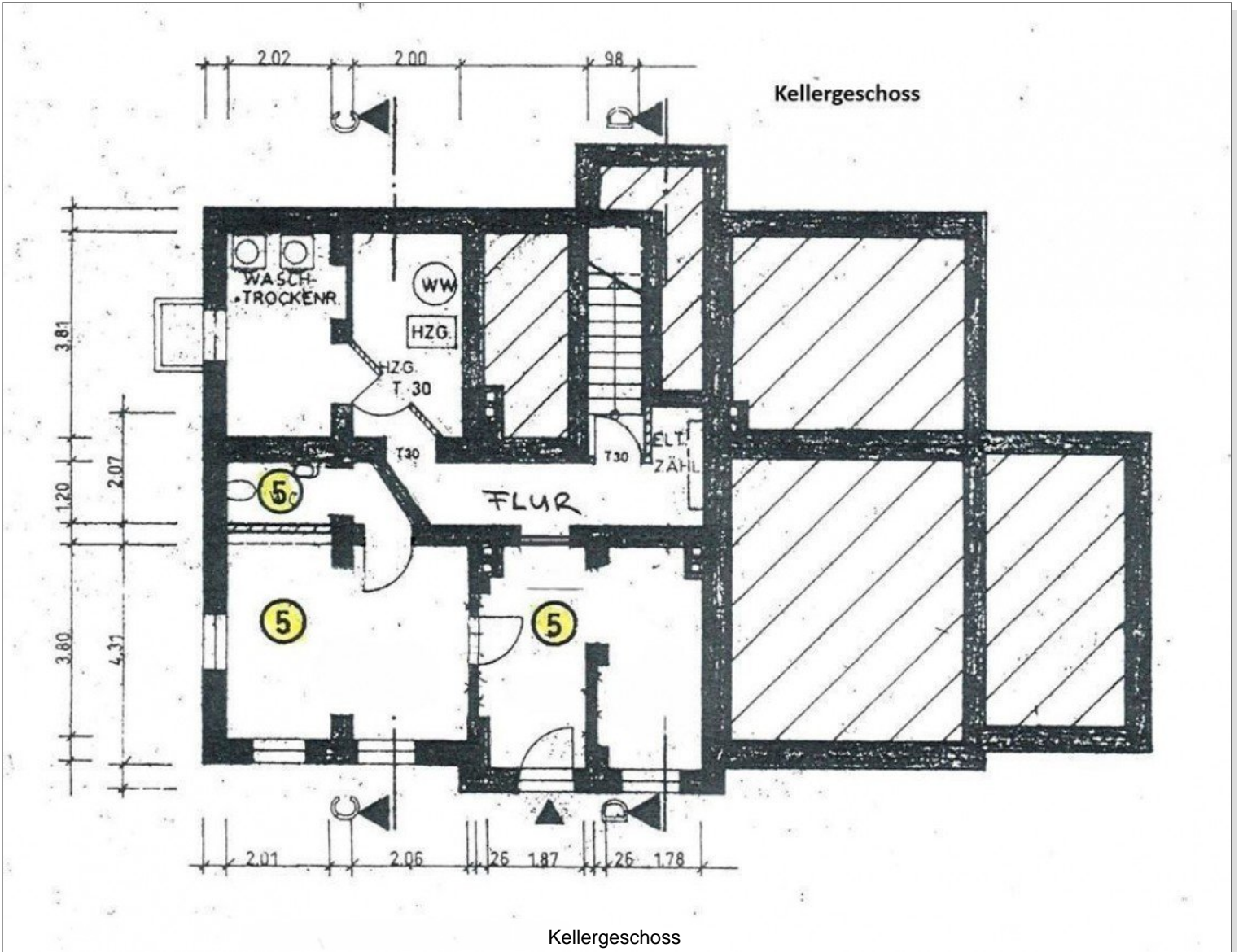


Garten-Grundstück

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Eisenach
- > 22 Zimmer

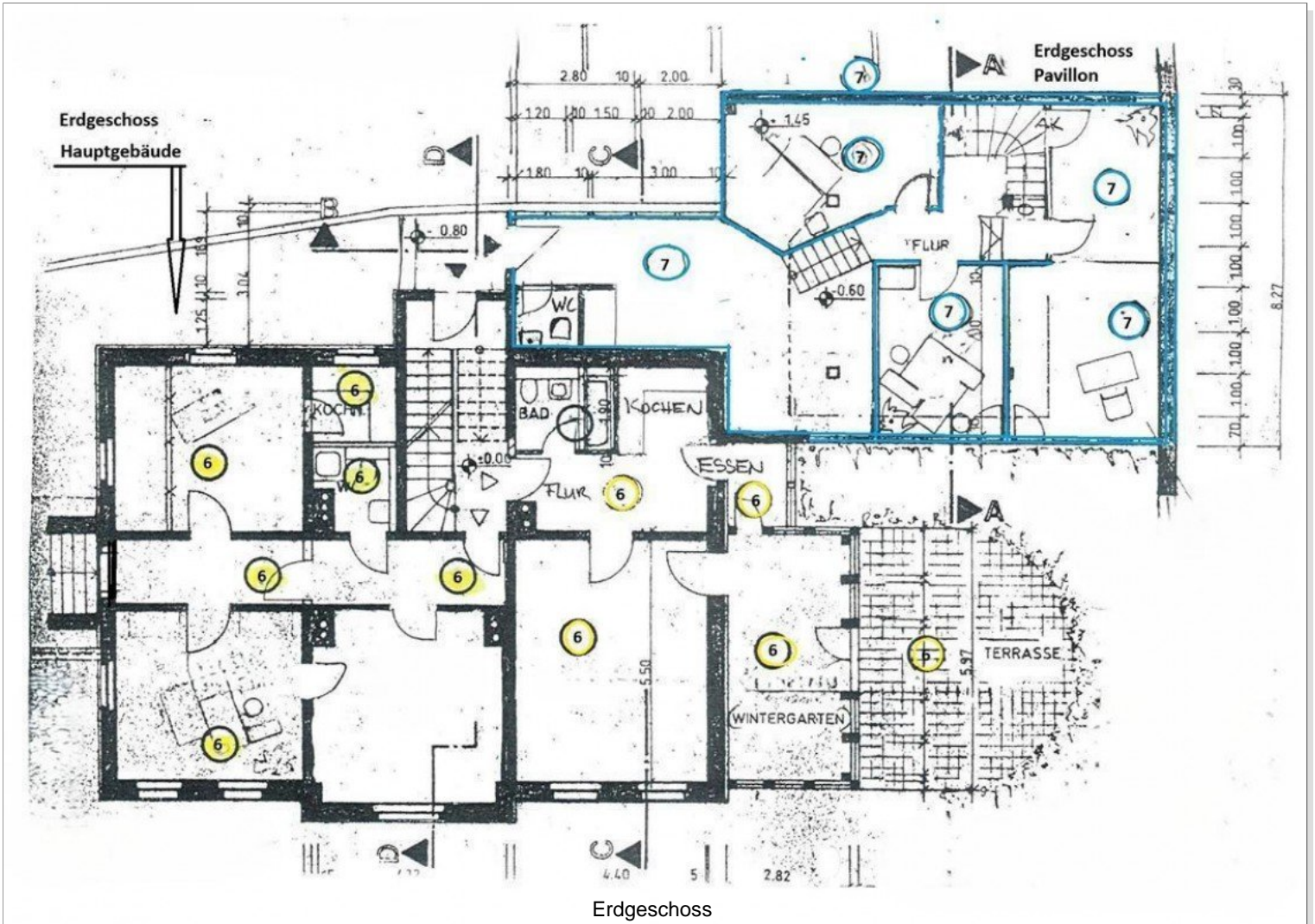
- > 0 m² Fläche
- > Objektnummer: 070023



Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Eisenach
- > 22 Zimmer

- > 0 m² Fläche
- > Objektnummer: 070023

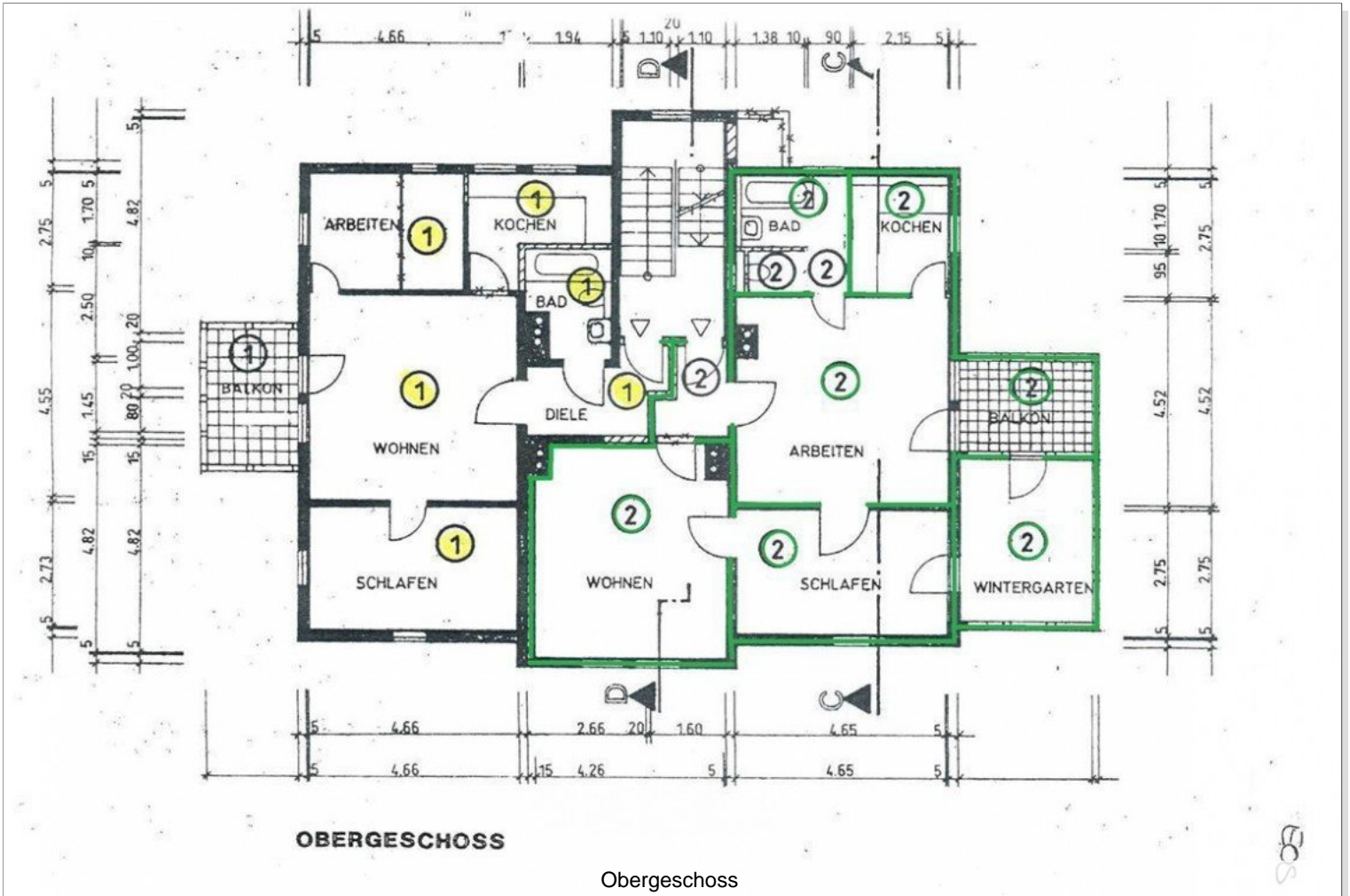


Erdgeschoss

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Eisenach
- > 22 Zimmer

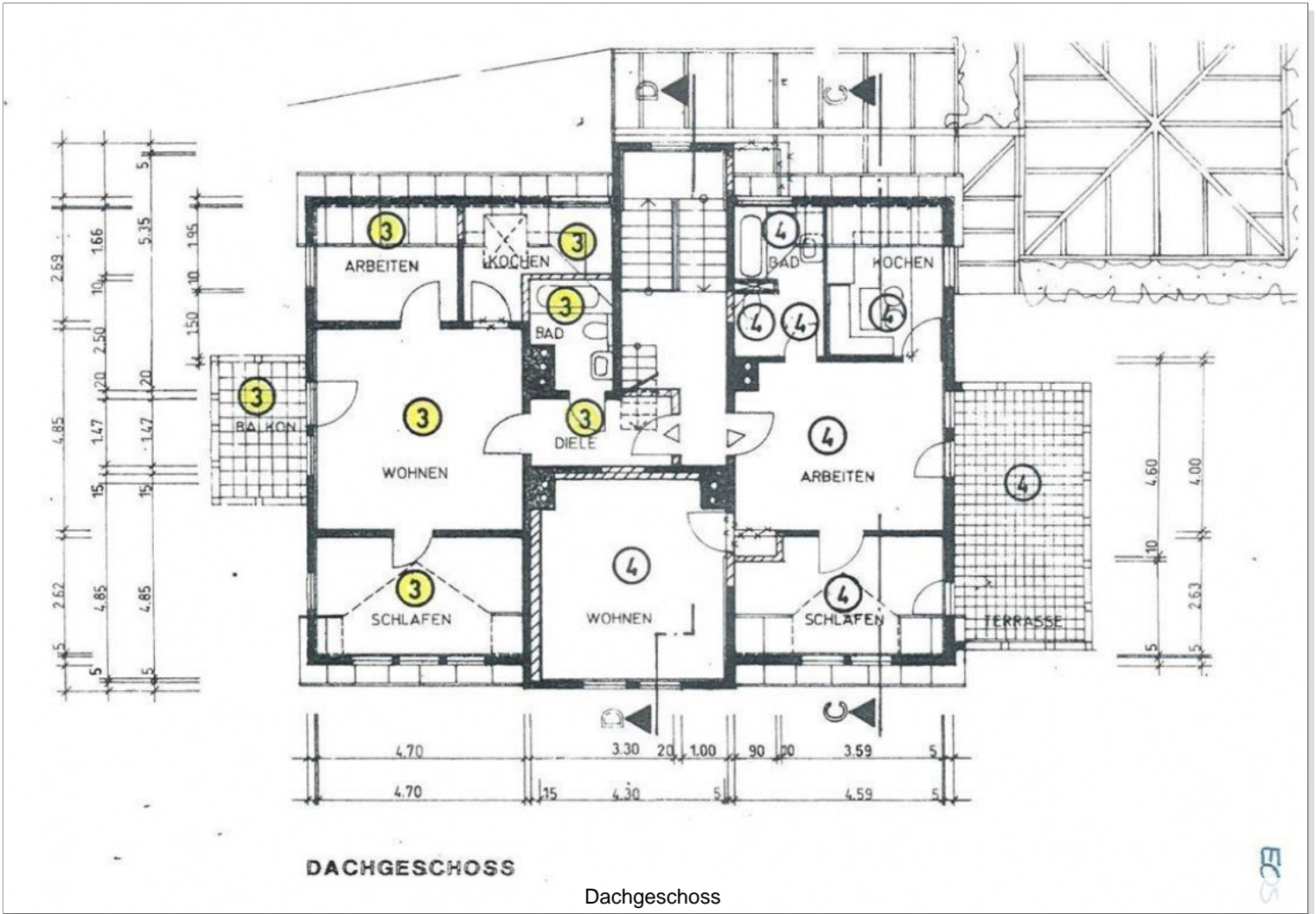
- > 0 m² Fläche
- > Objektnummer: 070023



Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Eisenach
- > 22 Zimmer

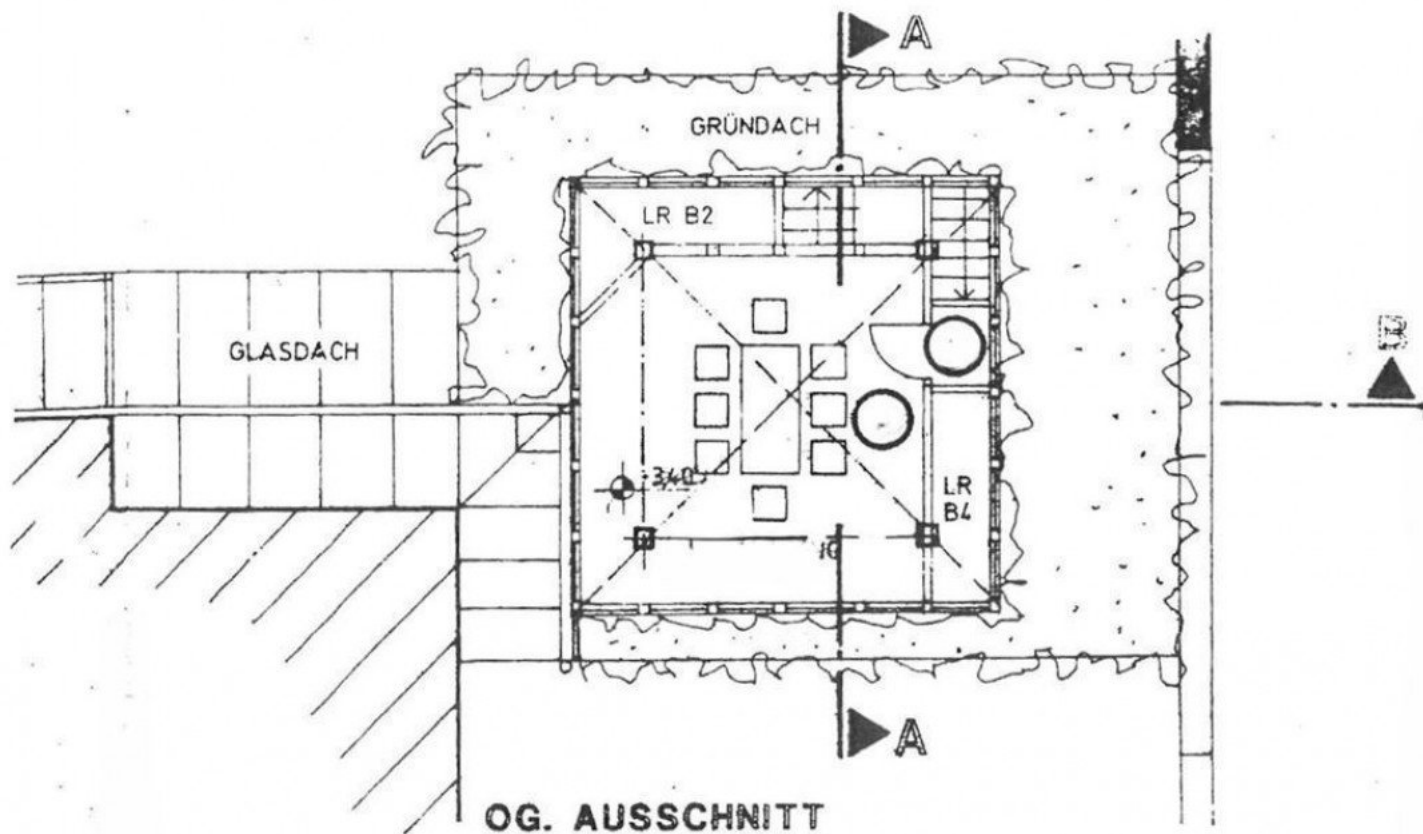
- > 0 m² Fläche
- > Objektnummer: 070023



Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Eisenach
- > 22 Zimmer

- > 0 m² Fläche
- > Objektnummer: 070023



OG. AUSSCHNITT

Pavillon-Obergeschoss

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Eisenach
- > 22 Zimmer

- > 0 m² Fläche
- > Objektnummer: 070023

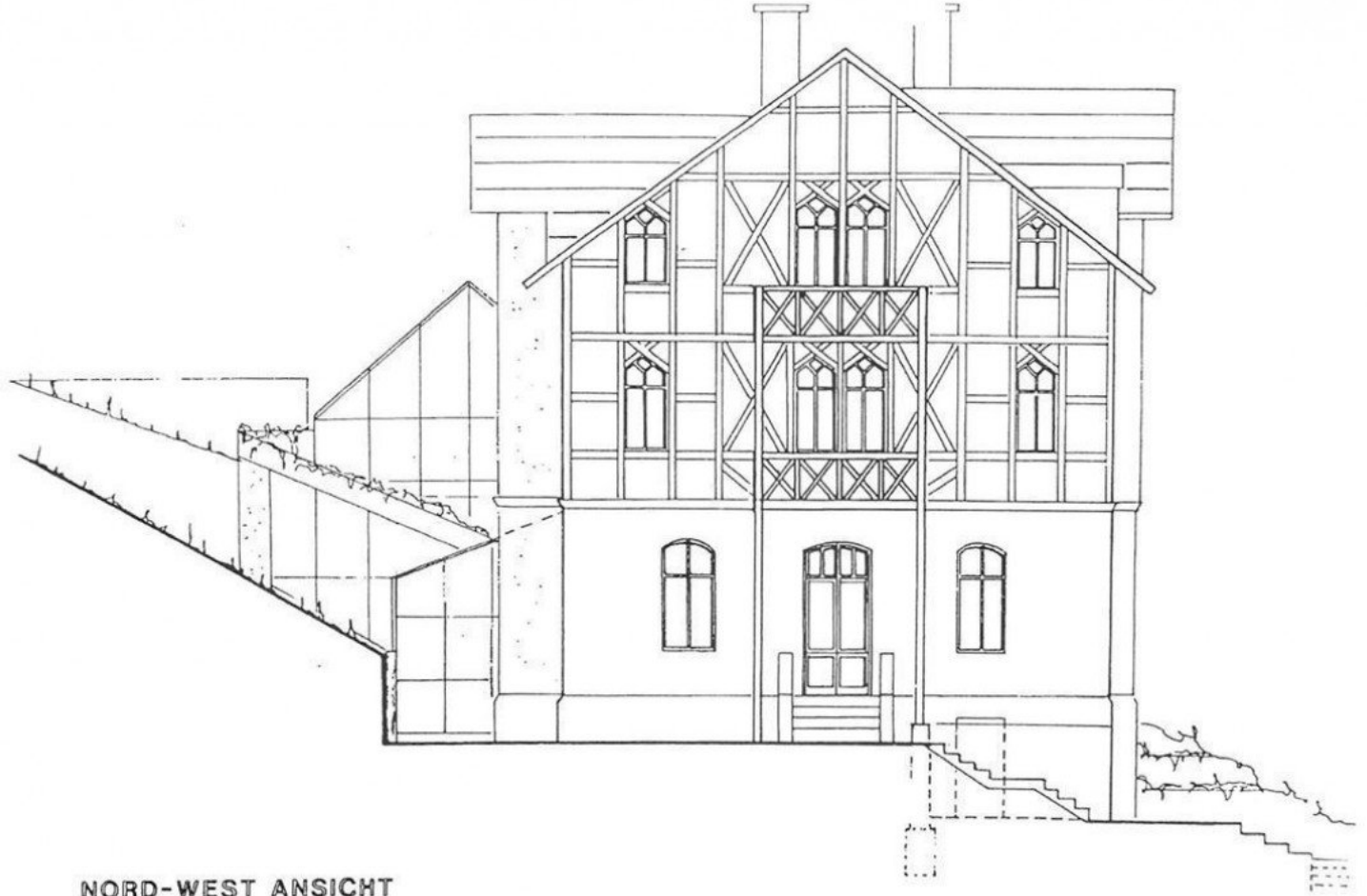


Zeichnung-Frontansicht

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Eisenach
- > 22 Zimmer

- > 0 m² Fläche
- > Objektnummer: 070023



NORD-WEST ANSICHT

Zeichnung-Seitenansicht

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Eisenach
- > 22 Zimmer

- > 0 m² Fläche
- > Objektnummer: 070023

