

EXPOSÉ

Kapitalanlage in begehrter Wohnlage - Vermietete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon, Terrasse und Fernblick im Eisenacher Südviertel



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 99817 Eisenach , Thür

Baujahr: 1900

Letzte Modernisierung: 2018

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 88 m²

Hausgeld (ca.): 252,- €

Balkon: ja

Terrasse: ja

Kaufpreis
€ 165.000,-

NEUMANN IMMOBILIEN, Andreas Neumann

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

- > Dachgeschosswohnung
- > Eisenach , Thür
- > 3 Zimmer
- > 88 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1573 (1/1573)



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	99817 Eisenach , Thür
Baujahr	1900
Letzte Modernisierung	2018
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	88 m ²
Kaufpreis	165.000,- €
Hausgeld (ca.)	252,- €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	120,30 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2018-11-07
Energieausweis gültig bis	2028-11-05
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	nein
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1998
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Preise zzgl. MwSt.	ja
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Teppich, Parkett
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Gäste-WC	nein
Mieteinnahmen p.a. (IST)	635,82 €
Alt- / Neubau	Altbau
Zustand	vollsaniert
Provision für Käufer	3,57% inkl. der gesetzlichen MwSt. vom notariellen Verkaufspreis

- > Dachgeschosswohnung
- > Eisenach , Thür
- > 3 Zimmer

- > 88 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1573 (1/1573)



Objektbeschreibung:

Diese attraktive, vermietete Eigentumswohnung befindet sich im Dachgeschoss eines repräsentativen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1906 in einer der gefragtesten Wohnlagen Eisenachs - dem Südviertel. Mit einer Wohnfläche von ca. 88 m², einer durchdachten Raumaufteilung sowie Balkon und Terrasse mit schönem Fernblick bietet die Wohnung beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Kapitalanlage.

Das stilvolle Gründerzeithaus wurde im Jahr 1998 umfassend saniert. Im Zuge dessen wurden wesentliche Gewerke modernisiert und das Gebäude technisch auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Die Gas-Zentralheizung wurde zusätzlich im Jahr 2018 erneuert.

Die Wohnung verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer, zwei weitere Zimmer, eine separate Küche mit Fenster sowie ein helles Tageslichtbad mit Badewanne, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss. Hochwertige Parkett-, Fliesen- und Teppichböden sorgen für ein angenehmes Wohnambiente.

Besonders hervorzuheben sind der Balkon sowie die großzügige Terrasse, die einen herrlichen Blick über das Südviertel und die Stadt bieten.

Die Wohnung ist langfristig vermietet und erzielt derzeit jährliche Mieteinnahmen von 7.630 EUR, wodurch sie sich hervorragend für Kapitalanleger eignet.

Besonderheiten für Kapitalanleger

Das Gebäude besteht aus vier Wohneinheiten, die bislang einem Eigentümer gehören. Im Zuge der Vermarktung werden die Wohnungen auf Grundlage der bereits vorhandenen Teilungserklärung einzeln veräußert.

Da das Gebäude bislang ausschließlich von einem Eigentümer verwaltet wurde, liegen keine Protokolle von Eigentümerversammlungen vor. Ebenso wurde bislang keine Instandhaltungsrücklage gebildet. Nach dem Verkauf der Wohnungen wird die Wohnungseigentümergeinschaft erstmals entstehen und ihre zukünftige Verwaltung sowie die Bildung einer angemessenen Rücklage gemeinschaftlich regeln.

Ausstattung:

- ca. 88 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- Dachgeschosswohnung
- Balkon und Terrasse mit Fernblick
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Küche mit Fenster
- Parkett-, Fliesen- und Teppichboden
- Kellerabteil

- Hausmeisterservice
- Gas-Zentralheizung (2018 erneuert)
- umfassende Gebäudesanierung 1998
- Holz-Isolierfenster
- langfristig vermietet
- Jahresnettokaltmiete: 7.630 EUR

Lagebeschreibung:

ie Junker-Jörg-Straße zählt zu den beliebtesten Wohnadressen im Eisenacher Südviertel. Historische Villen und gepflegte Gründerzeitgebäude prägen das Straßenbild und verleihen dem Viertel seinen besonderen Charme.

Die Innenstadt, der Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig befinden sich die Wartburg sowie der Thüringer Wald praktisch vor der Haustür und bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, hervorragender Infrastruktur und dauerhaft hoher Nachfrage macht diesen Standort besonders attraktiv für Kapitalanleger.

Sonstiges:

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

Objektbilder:



Hausansicht II

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Eisenach , Thür
- > 3 Zimmer

- > 88 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1573 (1/1573)



Außenbereich



Küche



Diele



Wohnen



Bad



Essbereich

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Eisenach , Thür
- > 3 Zimmer

- > 88 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1573 (1/1573)



Balkon



Terrasse

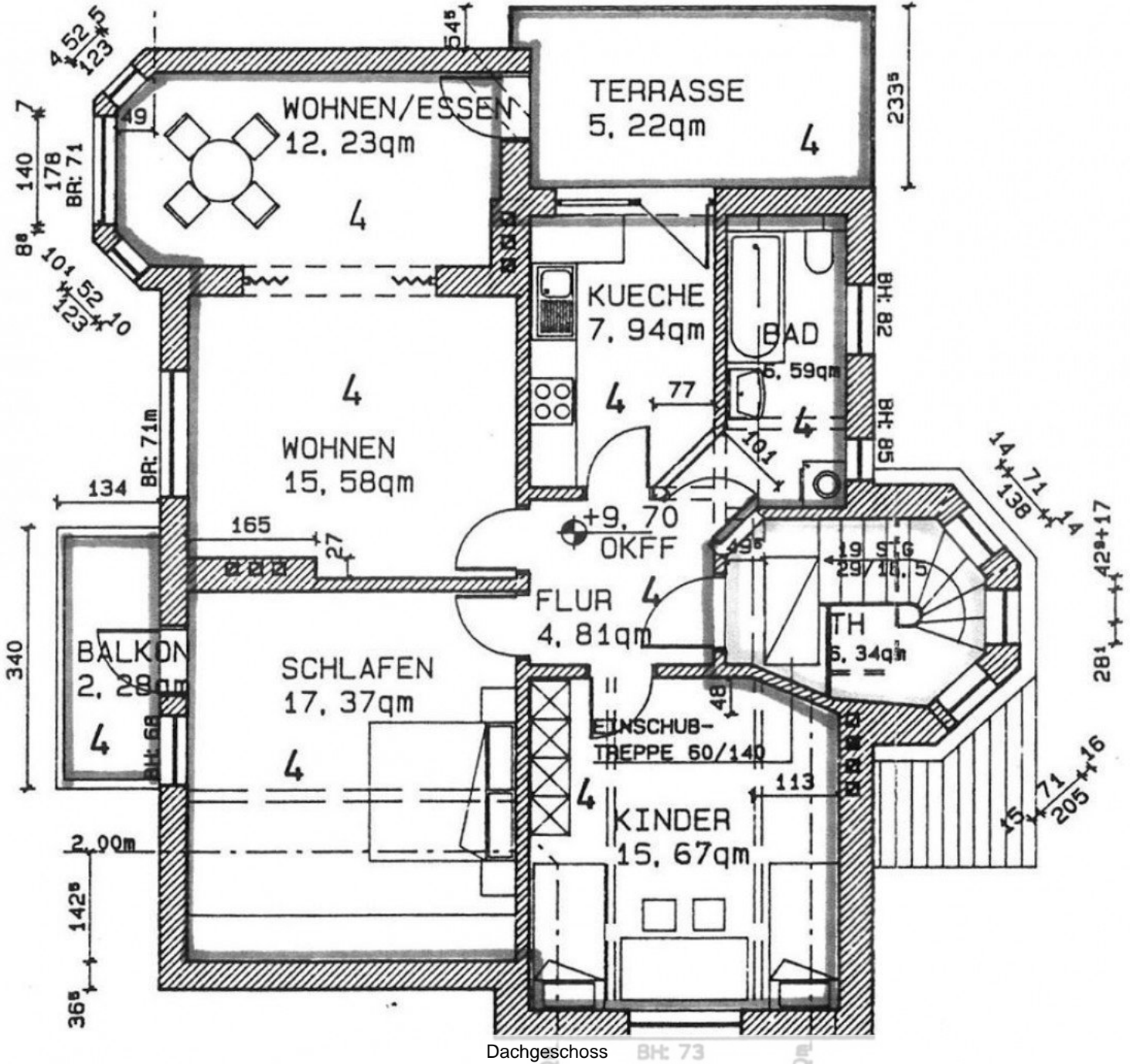


Treppenhaus

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Eisenach, Thür
- > 3 Zimmer

- > 88 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1573 (1/1573)



Dachgeschoss BH: 73

