NEUMANN IMMOBILIEN

EXPOSÉ

Kapitalanlage mit 6 % Rendite! Vermietete 2-Zimmer-ETW mit Balkon und Stellplatz bei Eisenach



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 99819 Krauthausen

Baujahr: 1996

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 61,34 m²

Nutzfläche (ca.): 4,53 m²

Hausgeld (ca.): 192,- €

Etage: 1

Anzahl Etagen: 3

Kaufpreis € 79.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Krauthausen
> 2 Zimmer
> 61,34 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 070059



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	99819 Krauthausen
Baujahr	1996
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	61,34 m²
Nutzfläche (ca.)	4,53 m²
Kaufpreis	79.000,- €
Hausgeld (ca.)	192,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1
Garage / Stellplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	98,10 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2019-06-12
Energieausweis gültig bis	2029-06-11
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	nein
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	2017
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Abstellraum	ja
Gäste-WC	nein
Mieteinnahmen p.a. (IST)	397,- €
Alt- / Neubau	Neubau
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3570,00 EUR inklusive der gesetzlichen MwSt. von 19%

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Krauthausen
> 2 Zimmer
> 61,34 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 070059



Objektbeschreibung:

In ruhiger Wohnlage von Krauthausen, nur wenige Fahrminuten von der Wartburgstadt Eisenach entfernt, bieten wir Ihnen diese vermietete 2-Zimmer-Eigentumswohnung als interessante Kapitalanlage zum Kauf an.
Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines 1994 errichteten Mehrfamilienhauses und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 61,34 m².
Durch ihre funktionale Raumaufteilung und die angenehme Wohnlage spricht sie insbesondere Singles und Paare an.
Der gut geschnittene Grundriss umfasst ein Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, ein Schlafzimmer, eine separate Küche mit Tageslicht sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Fenster. Eine Diele und ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung ergänzen das Raumangebot.
Die Wohnräume sind mit Laminat ausgestattet, während Küche und Badezimmer über pflegeleichte Fliesenbeläge verfügen.
Zur Eigentumswohnung gehören außerdem ein Kelleranteil sowie ein Pkw-Stellplatz, der bereits im Kaufpreis enthalten ist. Ein gemeinschaftlicher Waschkeller mit Waschmaschinenanschluss steht ebenfalls zur Verfügung.
Interessant für Kapitalanleger:
Die Wohnung ist bereits vermietet und erzielt derzeit jährliche Nettokaltmieteinnahmen von 4.762,00 EUR einschließlich des Pkw-Stellplatzes. Bei einem Kaufpreis von 79.000,00 EUR entspricht dies einer attraktiven Bruttomietrendite von rund 6,03 %.
Darüber hinaus bietet die derzeitige Miethöhe nach Einschätzung des Verkäufers weiteres Steigerungspotenzial. Eine mögliche Anpassung der Miete ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Rahmenbedingungen und des bestehenden Mietverhältnisses zu prüfen.
Das monatliche Hausgeld (Wirtschaftsplan 2026) beträgt 192,00 EUR, davon entfallen 149,00 EUR auf umlagefähige und 43,00 EUR auf nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten. Zusätzlich werden monatlich 46,00 EUR der Erhaltungsrücklage zugeführt.
Fazit: Diese Eigentumswohnung bietet Kapitalanlegern einen vergleichsweisen günstigen Einstieg in den Immobilienmarkt, laufende Mieteinnahmen und die Perspektive einer langfristigen Wertentwicklung. Die Kombination aus solider Vermietung, attraktiver Anfangsrendite und der Nähe zum Wirtschaftsstandort Eisenach macht das Angebot besonders interessant.

Ausstattung:

- 2 Zimmer mit praktischer Raumaufteilung
- Wohnzimmer mit Balkonzugang
- Separate Küche mit Fenster
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Laminat in den Wohnräumen
- Fliesenbelag in Küche und Badezimmer
- Eigener Kelleranteil
- Gemeinschaftlicher Waschkeller mit Waschmaschinenanschluss
- Pkw-Stellplatz im Kaufpreis enthalten

Lagebeschreibung:

Die Eigentumswohnung befindet sich in der Gemeinde Krauthausen im Wartburgkreis, westlich der traditionsreichen Wartburgstadt Eisenach. Krauthausen zeichnet sich durch seine ruhige, ländlich geprägte Wohnlage und die Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren der Region aus. Die umliegende Natur mit weitläufigen Wiesen, Feldern und Waldgebieten bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert.
Ein weiterer Standortvorteil ist die verkehrsgünstige Lage. Über die nahegelegene Autobahn A4 bestehen gute Verbindungen in Richtung Erfurt, Gotha und Bad Hersfeld. Auch die Gewerbe- und Industriestandorte im Raum Eisenach sind mit dem Pkw gut erreichbar.

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:



Bild 2

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

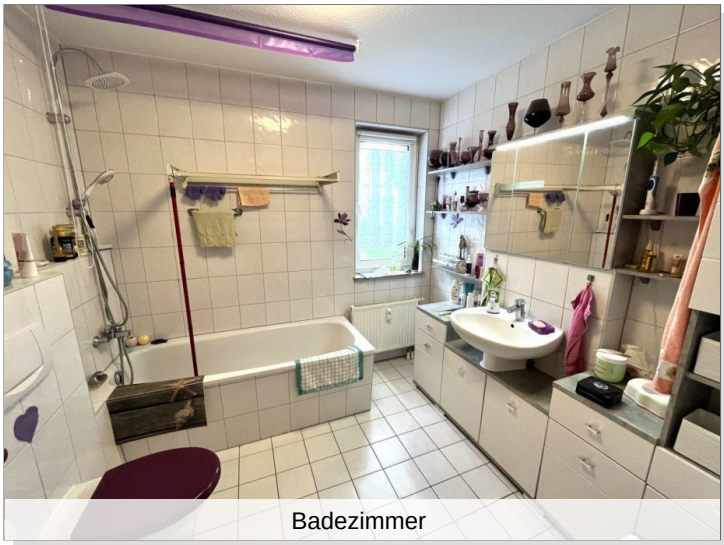
Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Krauthausen
> 2 Zimmer
> 61,34 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 070059

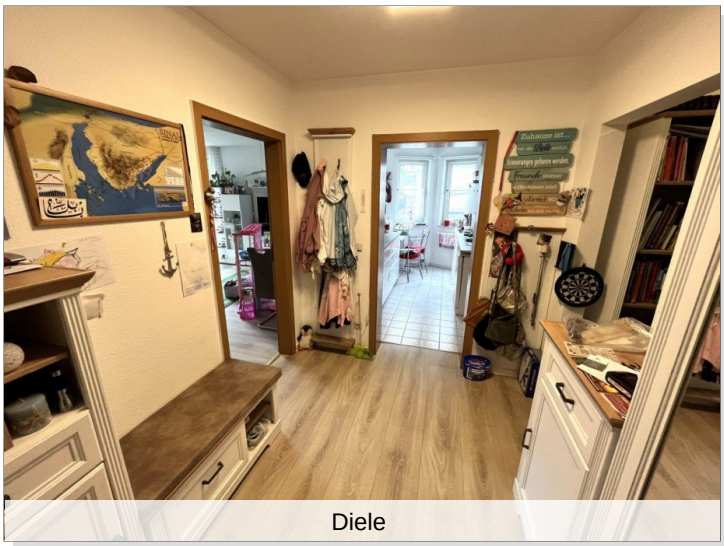




Treppenhaus



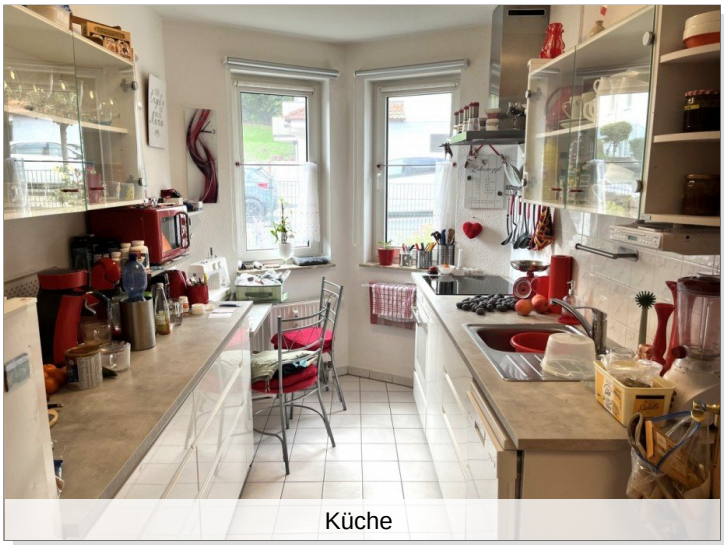
Badezimmer



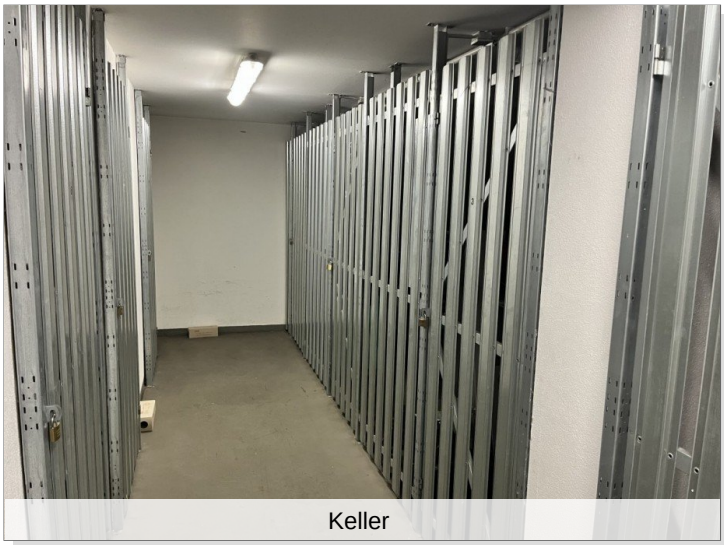
Diele



Waschraum



Küche



Keller

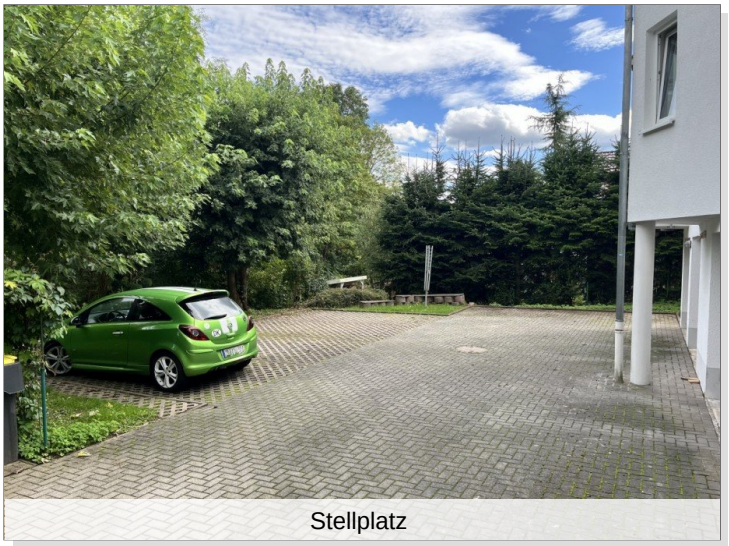
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten



> Erdgeschosswohnung
> Krauthausen
> 2 Zimmer
> 61,34 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 070059



Stellplatz



Abstellraum

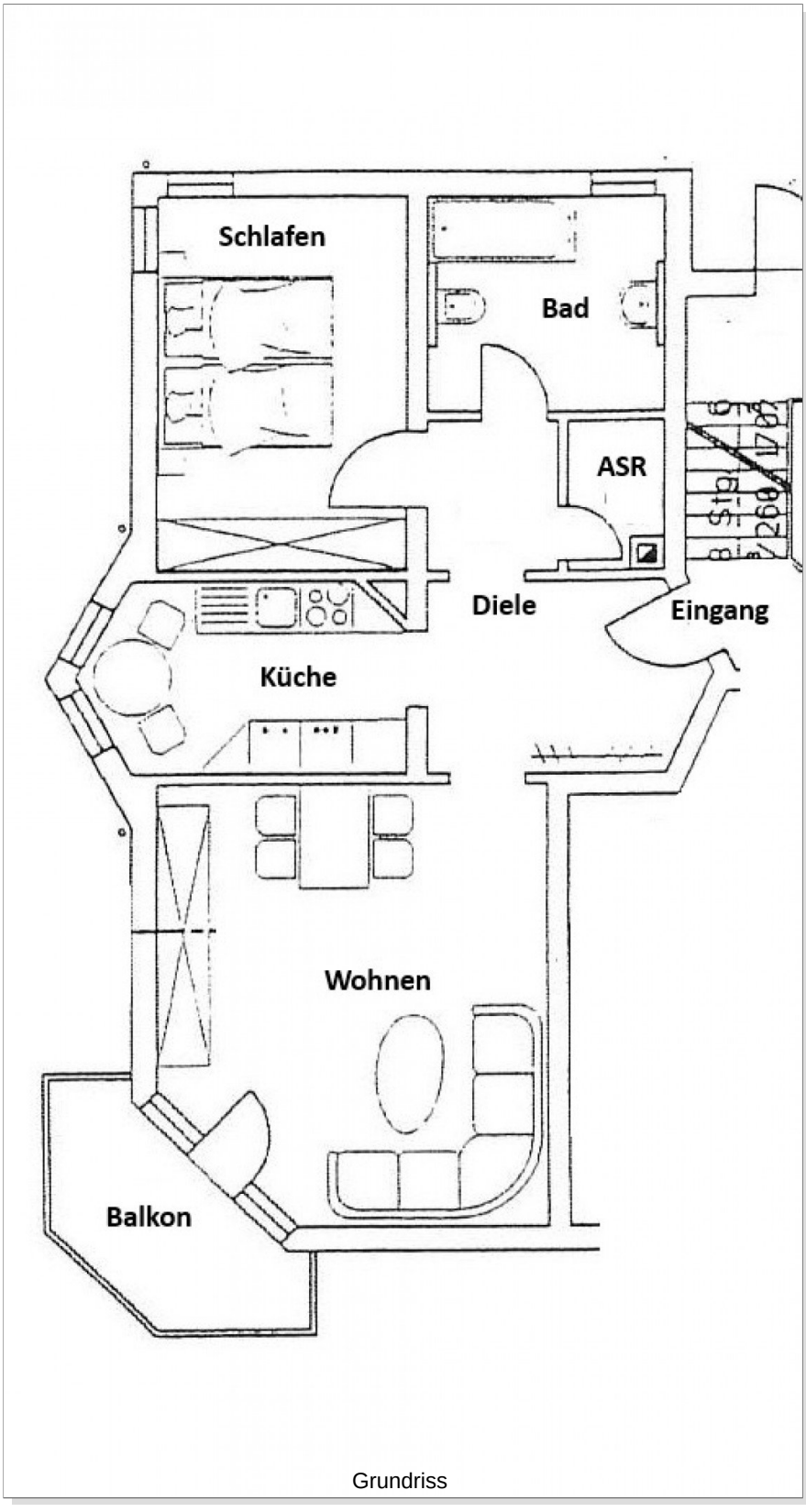
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Krauthausen
> 2 Zimmer
> 61,34 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 070059





Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Krauthausen
> 2 Zimmer
> 61,34 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 070059



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

E-Mail: info@neumannimmobilien.deInternet: 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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026