

# EXPOSÉ

## Kapitalanlage mit Zukunft - Drei Eigentumswohnungen und Ausbaureserve in gefragter Wohnlage



### ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus

Adresse: 99817 Eisenach

Baujahr: 1938

Wohnfläche (ca.): 325 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 405 m<sup>2</sup>

Anzahl Etagen: 3

Balkon: ja

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Energieverbrauchskennwert: 147,20 kWh / (m<sup>2</sup>\*a)

**Kaufpreis**  
**€ 439.000,-**

**NEUMANN IMMOBILIEN, Andreas Neumann**

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

> Mehrfamilienhaus

> Eisenach

> 0 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: 000003



## Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	99817 Eisenach, Jahnstraße 1
Baujahr	1938
Wohnfläche (ca.)	325 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	405 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	439.000,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieverbrauchskennwert	147,20 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2021-02-04
Energieausweis gültig bis	2031-02-04
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	nein
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1992
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Preise zzgl. MwSt.	ja
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Bodenbelag	Fliesen, Parkett, Laminat
Kamin	ja
Heizung	Etagenheizung
Wasch- / Trockenraum	ja
Dachboden	ja
Gäste-WC	nein
Kabel / Sat-TV	ja
Mieteinnahmen p.a. (SOLL)	27.300,- €
Alt- / Neubau	Altbau
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57 % Käufer-Provision inkl. MwSt. verdient und fällig bei notarieller Beurkundung

## Objektbeschreibung:

Mit dem Erwerb dieser Immobilie erwerben Sie drei

Eigentumswohnungen in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1938. Das Gebäude befindet sich auf einem ca. 405 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger und begehrter Wohnlage am Wartenberg.

Die Wohnanlage umfasst drei großzügig geschnittene Wohnungen, die sich auf das Erdgeschoss, das Obergeschoss sowie das ausgebaute Dachgeschoss verteilen. Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss verfügen jeweils über eine Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> und überzeugen durch ihre großzügigen Grundrisse sowie attraktive Ausstattungsmerkmale. Kamine, Wintergärten und sonnige Südbalkone sorgen für ein angenehmes Wohnambiente und eine hohe Wohnqualität.

Die Dachgeschosswohnung bietet auf ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, den bereits vorbereiteten Spitzboden auszubauen und in die Wohnung zu integrieren. Hierdurch kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen und das Nutzungspotenzial der Einheit weiter gesteigert werden.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet den Bewohnern umfangreiche Nutz- und Abstellflächen. Eine gemeinschaftlich nutzbare Terrasse mit Garten ergänzt das attraktive Außenangebot. Eine Garage rundet das Gesamtpaket ab.

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten und laufend instand gehaltenen Zustand. Die letzten größeren Modernisierungsmaßnahmen wurden Mitte der 1990er Jahre durchgeführt.

Besonders interessant für Kapitalanleger ist die Aufteilung des Gebäudes in drei Eigentumswohnungen. Dadurch besteht die Möglichkeit, die Einheiten künftig separat zu veräußern und somit flexibel auf Marktgegebenheiten zu reagieren. Diese Struktur eröffnet attraktive Perspektiven hinsichtlich Wertentwicklung, Vermarktung und Exit-Strategien.

Insgesamt bietet sich hier die Gelegenheit zum Erwerb von drei Eigentumswohnungen in einer gefragten Wohnlage - eine solide Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

## Ausstattung:

- \* drei Eigentumswohnungen in einem Mehrfamilienhaus
- \* Baujahr 1938
- \* ca. 405 m<sup>2</sup> Grundstück
- \* ruhige Wohnlage am Wartenberg
- \* zwei großzügige Wohnungen mit jeweils ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Dachgeschosswohnung mit ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Ausbaumöglichkeit des Spitzbodens zur Wohnraumerweiterung
- \* Kamine in den Wohnungen
- \* Wintergärten
- \* Balkone in Südausrichtung
- \* Vollunterkellerung mit umfangreichen Nutz- und Abstellflächen

> Mehrfamilienhaus

> Eisenach

> 0 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: 000003



- \* Außenterrasse mit Garten
- \* Garage
- \* gepflegter und laufend instand gehaltener Zustand
- \* wesentliche Modernisierungen Mitte der 1990er Jahre
- \* attraktive Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial
- \* Möglichkeit der späteren Einzelveräußerung der Wohnungen

## Lagebeschreibung:

Die Wartburgstadt Eisenach im Westen Thüringens verbindet historischen Charme mit einer soliden Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Bekannt durch die UNESCO-Welterbestätte Wartburg sowie als Geburtsstadt Johann Sebastian Bachs, bietet Eisenach ein kulturell geprägtes Umfeld mit gewachsener Stadtstruktur und naturnaher Umgebung. Traditionelle Veranstaltungen wie der weit über die Region hinaus bekannte "Sommergewinn" - eines der größten Frühlingstfeste Deutschlands - unterstreichen die lokale Identität der Stadt.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in der Jahnstraße 1 im beliebten Wohngebiet Wartenberg - einer der gefragtesten und zugleich ruhigen Lagen Eisenachs. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme, gewachsene Wohnstruktur mit viel Grün und einer entspannten Nachbarschaft aus und spricht damit eine breite Mieterschaft an.

Die infrastrukturelle Anbindung ist als sehr gut zu bezeichnen: Der Bahnhof Eisenach ist in wenigen Minuten erreichbar und an das ICE-Schiennetz angebunden, wodurch Direktverbindungen unter anderem in Richtung Frankfurt am Main, Erfurt, Leipzig und Dresden bestehen. Dies macht den Standort auch für Berufspendler besonders attraktiv.

Über die nahegelegene Anschlussstelle an die Autobahn A4 (Frankfurt am Main - Dresden) besteht zudem eine hervorragende Anbindung an das überregionale Straßennetz. Größere Wirtschaftszentren sind somit schnell erreichbar.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und Apotheken befinden sich in komfortabler Entfernung. Auch Schulen, Kindergärten sowie weitere infrastrukturelle Angebote sind gut erreichbar. Die Eisenacher Innenstadt mit ihren Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten liegt ebenfalls nur wenige Minuten entfernt.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre ruhige Wohnatmosphäre am Wartenberg in Kombination mit einer sehr guten Verkehrsanbindung und einer gut ausgebauten Infrastruktur - eine ideale Grundlage für nachhaltige Vermietbarkeit.

## 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:



Hausansicht



Hausansicht

# Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Eisenach

> 0 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: 000003



Terrasse & Garten



Garten & Terrasse

