

# EXPOSÉ

## Kapitalanlage mit Zukunft \* vermietete Eigentumswohnung im Sophienbad Eisenach



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 99817 Eisenach  
Baujahr: 1996  
Zimmerzahl: 2  
Wohnfläche (ca.): 49,90 m<sup>2</sup>  
Hausgeld (ca.): 266,08 €  
Balkon: ja  
Anzahl Garage / Stellplatz: 1  
Tiefgarage: Anzahl 1

**Kaufpreis**  
**€ 99.000,-**

- > Etagenwohnung
- > Eisenach
- > 2 Zimmer

- > 49,90 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 070021



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	99817 Eisenach, Am Frauentor 5
Baujahr	1996
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	49,90 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	99.000,- €
Hausgeld (ca.)	266,08 €
Balkon	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1
Tiefgarage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	114,70 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2025-05-06
Energieausweis gültig bis	2035-05-05
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	nein
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2022
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Preise zzgl. MwSt.	ja
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Bodenbelag	Fliesen, Teppich
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Abstellraum	ja
Dachboden	ja
Gäste-WC	nein
Kabel / Sat-TV	ja
Mieteinnahmen p.a. (IST)	474,- €
Alt- / Neubau	Neubau
Zustand	gepflegt

Provision für Käufer 3.570,00 EUR Käufer-Provision inkl. MwSt. verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen, § 656 c BGB.

- > Etagenwohnung
- > Eisenach
- > 2 Zimmer

- > 49,90 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 070021



## Objektbeschreibung:

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich in der gepflegten Wohnanlage "Sophienbad", einem architektonisch reizvollen Wohnensemble, das den historischen Charme des ehemaligen, im Jahr 1899 errichteten Sophienbades mit den baulichen und energetischen Vorzügen moderner Neubauten aus dem Jahr 1996 verbindet. Die Wohnanlage besteht aus insgesamt sechs Gebäuden - einer Kombination aus aufwendig sanierten Altbauten und modernen Neubauten - und umfasst 57 Wohneinheiten. Dieses gelungene Zusammenspiel aus Geschichte und zeitgemäßem Wohnkomfort macht das Wohnensemble zu einer der gefragtesten Wohnadressen in Eisenach.

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines zur Wohnanlage gehörenden Neubaus und überzeugt durch ihre ruhige Lage an einer reinen Anliegerstraße. Gleichzeitig befindet sich die Eisenacher Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, medizinischen Einrichtungen, Restaurants und kulturellen Angeboten nur wenige Gehminuten entfernt. Diese Kombination aus urbaner Infrastruktur und angenehmer Wohnruhe sorgt für eine dauerhaft hohe Wohnqualität und macht die Immobilie sowohl für Mieter als auch für Eigennutzer besonders attraktiv.

Mit ihrer durchdachten Grundrissgestaltung bietet die Wohnung beste Voraussetzungen für unterschiedlichste Lebensphasen. Ob als langfristige Kapitalanlage, zur privaten Altersvorsorge oder mit der Perspektive einer späteren Eigennutzung - die zentrale Lage, die weitgehend barrierearme Erreichbarkeit der Wohnung sowie die fußläufige Infrastruktur bieten ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen auch im fortgeschrittenen Alter.

Zur Ausstattung gehören ein einladender Flur, ein großzügiger Wohnbereich mit Zugang zum sonnigen Balkon, ein ruhiges Schlafzimmer, eine separate Küche mit Fenster sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken und WC. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum und erhöht den Wohnkomfort. Ergänzt wird das Angebot durch einen separaten Kellerraum, gemeinschaftliche Wasch- und Trockenräume sowie einen PKW-Stellplatz in der Tiefgarage.

Die Wohnung ist seit dem Jahr 2022 zuverlässig vermietet und bietet damit eine sofortige Einnahmebasis für Kapitalanleger. Die jährlichen Nettokaltmieteinnahmen belaufen sich auf ca. 5.688,00 EUR inklusive der Mieteinnahmen für den Tiefgaragenstellplatz (75,00 EUR monatlich). Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 266,08 EUR, davon sind 162,47 EUR umlagefähig. Der nicht umlagefähige Anteil beläuft sich auf 52,69 EUR, hinzu kommen monatlich 50,92 EUR als Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.

Diese Eigentumswohnung verbindet eine erstklassige Innenstadtlage, eine nachhaltige Vermietbarkeit und die Möglichkeit einer späteren

Eigennutzung zu einer langfristig attraktiven Investition - sei es als wertbeständige Kapitalanlage oder als Baustein der privaten Altersvorsorge.

## Ausstattung:

- Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss (Baujahr 1996)
- Teil der gepflegten Wohnanlage "Sophienbad"
- ruhige Wohnlage an einer reinen Anliegerstraße
- praktischer und großzügiger Grundriss
- Wohnbereich mit Zugang zum sonnigen und gefliesten Balkon
- separates Schlafzimmer, Küche mit Fenster
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- separater Kellerraum
- PKW-Stellplatz in der Tiefgarage (im Kaufpreis inkludiert)
- gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- isolierverglaste Holzfenster mit Außenjalousien
- Zentralheizung mit Warmwasserbereitung (Gas), Fabrikat Viessmann
- Kabelanschluss in sämtlichen Wohn- und Schlafräumen
- gepflegte Wohnanlage mit guter Eigentümerstruktur
- zentrale Innenstadtlage mit hervorragender Infrastruktur
- seit 2022 zuverlässig vermietet für 7,99 EUR/m<sup>2</sup>
- jährliche Nettokaltmiete: ca. 5.688,00 EUR inkl. TG-Stellplatz
- Mietsteigerungspotenzial im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten vorhanden
- attraktive Kapitalanlage mit Perspektive auf spätere Eigennutzung oder als Baustein der privaten Altersvorsorge

## Lagebeschreibung:

Das Mehrfamilienwohnhaus befindet sich in bevorzugter, innenstadtnaher Wohnlage im südwestlichen Bereich der Eisenacher Altstadt, am Übergang zur beliebten Südstadt. Die Immobilie ist Teil des ehemaligen denkmalgeschützten Sophienbades und liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum überregional bekannten Bachhaus - einem der bedeutendsten kulturellen Wahrzeichen der Wartburgstadt.

Die historische Innenstadt mit ihrer attraktiven Fußgängerzone, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Ärzten, Banken und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist bequem in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch Kindertagesstätten, Schulen und der öffentliche Personennahverkehr befinden sich in unmittelbarer Nähe und tragen zur hohen Wohn- und Lebensqualität dieses Standorts bei.

Eisenach verfügt zudem über eine hervorragende Verkehrsanbindung. Der Hauptbahnhof mit ICE-Halt bietet schnelle Verbindungen unter anderem in Richtung Erfurt, Frankfurt am Main und Leipzig. Über die nahe gelegene Bundesautobahn A4 sowie die Bundesstraßen B19, B84 und B88 ist die Stadt optimal an das überregionale Straßennetz angebunden. Diese Kombination aus zentraler Wohnlage, historischer Umgebung und ausgezeichneter Infrastruktur macht den Standort sowohl

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Eisenach
- > 2 Zimmer

- > 49,90 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 070021



für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

## 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:



Hausrückseite - Südseite



Innenhof mit Gemeinschaftsterrasse



Grünflächen



Balkonaussicht



Tiefgarage

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Eisenach
- > 2 Zimmer

- > 49,90 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 070021



Tiefgarage



Treppenhaus



Heizung



Balkon in Südausrichtung

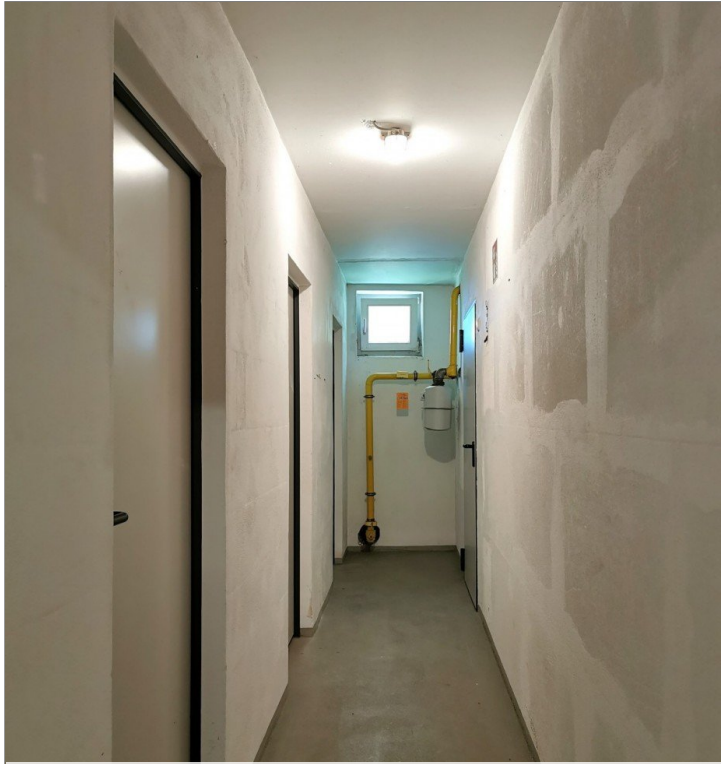


Wasch- und Trockenkeller

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Eisenach
- > 2 Zimmer

- > 49,90 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 070021



Kellergang

