EXPOSÉ

NEUMANN IMMOBILIEN

Mehrfamilienhaus Eisenach-Zentrum | 8 Einheiten | ca. 793 m² | 6,3 % IST / 8,8 % SOLL



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus

Adresse: 99817 Eisenach

Baujahr: 1899

Letzte Modernisierung: 2023

Zimmerzahl: 31

Wohnfläche (ca.): 793 m²

Grundstücksfläche (ca.): 520 m²

Anzahl Etagen: 4

Balkon: ja

Kaufpreis € 759.000,-

© 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

> Mehrfamilienhaus
> Eisenach
> 31 Zimmer
> 793 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 070039



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	99817 Eisenach
Baujahr	1899
Letzte Modernisierung	2023
Zimmerzahl	31
Wohnfläche (ca.)	793 m²
Grundstücksfläche (ca.)	520 m²
Kaufpreis	759.000,- €
Anzahl Etagen	4
Balkon	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	6
Garage / Stellplatz	Anzahl 6
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas H
Energieverbrauchskennwert	112,90 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2018-07-04
Energieausweis gültig bis	2028-07-03
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	nein
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1910
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Heizung	Etagenheizung
Wintergarten	ja
Alt- / Neubau	Altbau
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt. vom beurkundeten Verkaufspreis

Objektbeschreibung:

759.000 EUR Kaufpreis | ca. 793 m² | 8 Einheiten | 6 Stellplätze | 47.831 EUR IST-NKM | ca. 67.057 EUR SOLL-NKM | 6,3 % -> 8,8 % Bruttorendite

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus in zentraler Innenstadtlage von Eisenach, nur wenige Minuten vom Marktplatz und dem historischen Stadtzentrum entfernt.

Das im Jahr 1899 errichtete Gebäude ist vollständig unterkellert und erstreckt sich über drei Vollgeschosse, ein Mansardgeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Insgesamt stehen acht Miet- bzw. Nutzungseinheiten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von ca. 792,65 m² zur Verfügung.

Sechs Einheiten sind aktuell vermietet. Die bestehenden Mietverhältnisse verlaufen zuverlässig und die Mietzahlungen erfolgen regelmäßig.

Besonderes Entwicklungspotenzial bieten die beiden derzeit leerstehenden Einheiten im Erdgeschoss mit zusammen ca. 176 m². Diese wurden ehemals als Praxisflächen genutzt. Eine zukünftige Nutzung als Wohnraum erscheint aufgrund der vorhandenen Gebäudestruktur grundsätzlich attraktiv und würde die Vermietbarkeit des Objektes weiter stärken.

Die derzeitige Nettokaltmiete beträgt 47.830,92 EUR p. a. Durch die Vermietung der beiden Erdgeschosseinheiten, moderate Anpassungen einzelner Bestandsmieten sowie die vollständige Vermietung der vorhandenen Stellplätze ergibt sich ein kalkuliertes Mietpotenzial von rund 67.057 EUR Nettokaltmiete p. a.

Damit bietet das Objekt bereits im aktuellen Vermietungsstand eine Bruttomietrendite von ca. 6,30 %. Auf Basis der vorgesehenen Soll-Miete ist eine Bruttomietrendite von ca. 8,83 % darstellbar.

Besonders interessant für Kapitalanleger: Der überwiegende Teil des zusätzlichen Ertragspotenzials resultiert nicht aus ambitionierten Mietsteigerungen im Bestand, sondern aus der Aktivierung der derzeit leerstehenden Erdgeschossflächen. Damit ist das Entwicklungskonzept klar nachvollziehbar und auf bereits vorhandene Flächen gestützt.

Bei einem Kaufpreis von 759.000 EUR liegt der Kaufpreis bei lediglich rund 958 EUR/m² vermietbarer Fläche. Der Kaufpreisfaktor beträgt auf Basis der aktuellen Miete rund 15,9 und auf Basis der kalkulierten Soll-Miete rund 11,3.

Das Gebäude wurde in der zweiten Hälfte der 1990er-Jahre umfassend saniert. Hierbei wurden unter anderem Dach, Fassade, Fenster, Elektrik, Sanitärleitungen, Bäder, Heizungsanlagen und Treppenhaus überarbeitet beziehungsweise erneuert.

Im Zuge dieser Maßnahmen entstanden zudem die nach Süden ausgerichteten Wintergärten sowie eine feuerverzinkte Balkonanlage.

Auch nach der umfassenden Sanierung wurde kontinuierlich in den Bestand investiert. Dazu zählen unter anderem Modernisierungen von Bädern sowie Wand- und Bodenbelägen. In den Jahren 2021 bis 2023 wurden zusätzlich Gasthermen erneuert.

© 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

> Mehrfamilienhaus
> Eisenach
> 31 Zimmer
> 793 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 070039



Die Beheizung erfolgt über Gas-Etagenheizungen sowie teilweise über Nachtspeicheröfen. Die Warmwasserbereitung erfolgt teilweise über Elektroboiler.

Den einzelnen Wohnungen stehen eigene Kellerbereiche zur Verfügung. Darüber hinaus befinden sich weitere Gemeinschaftsflächen im Kellergeschoss.

Ein weiterer wesentlicher Vorteil des Objektes sind die sechs Pkw-Stellplätze auf dem eigenen Grundstück. Gerade in zentraler Innenstadtlage stellen diese einen relevanten Mehrwert für die nachhaltige Vermietbarkeit dar.

Das Mehrfamilienhaus steht nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz, befindet sich in keinem Sanierungsgebiet und weist nach vorliegenden Informationen keine eingetragenen Baulasten auf.

Insgesamt handelt es sich um ein klassisches Value-Add-Investment mit laufenden Mieterträgen, überschaubarem Einstiegspreis je Quadratmeter und klar identifizierbarem kurzfristigem Ertragspotenzial.

Ausstattung:

- ca. 792,65 m² vermietbare Fläche
- ca. 958 EUR/m² Kaufpreis
- 8 Miet-/Nutzungseinheiten, davon 6 Einheiten vermietet und 2 Einheiten im Erdgeschoss leerstehend
- ca. 176,18 m² kurzfristig aktivierbares Flächenpotenzial
- IST-Nettokaltmiete: 47.830,92 EUR p. a.
- SOLL-Nettokaltmiete: ca. 67.057 EUR p. a.
- Mietentwicklungspotenzial: ca. 19.226 EUR p. a. (ca. +40 %)
- IST-Bruttomietrendite: ca. 6,30 % (IST-Faktor ca. 15,9)
- SOLL-Bruttomietrendite: ca. 8,83 % (SOLL-Faktor ca. 11,3)
- 6 Pkw-Stellplätze
- 520 m² Grundstück
- zentrale Innenstadtlage

- Baujahr 1899
- überwiegend massive Bauweise
- voll unterkellert, drei Vollgeschosse, Mansardgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
- umfassende Sanierung in der zweiten Hälfte der 1990er-Jahre
- Gasthermen 2021-2023 erneuert
- südlich ausgerichtete Wintergärten & feuerverzinkte Balkonanlage
- eigene Kellerbereiche für die Wohnungen & zusätzliche Gemeinschaftsräume im Keller
- kein Denkmalschutz, kein Ensembleschutz, kein Sanierungsgebiet, keine eingetragenen Baulasten, keine Lasten in Abt. II

Lagebeschreibung:

Das Objekt befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Eisenach, nur wenige Minuten vom Marktplatz und dem historischen Stadtzentrum entfernt. Die Lage verbindet eine hohe Alltagstauglichkeit mit kurzen Wegen zu Einkauf, Gastronomie, Dienstleistungen und den Einrichtungen der Innenstadt.

Für Kapitalanleger ist insbesondere die breite Vermietbarkeit innerstädtischer Wohnlagen von Bedeutung. Die vorhandenen Wohnungsgrößen ermöglichen eine Ansprache unterschiedlicher Mietergruppen. Einen zusätzlichen Standortvorteil bilden die sechs Pkw-Stellplätze auf dem eigenen Grundstück - ein in dieser zentralen Lage relevantes und vermietungsförderndes Ausstattungsmerkmal.

Damit bietet die Immobilie gute Voraussetzungen sowohl für eine langfristige Bestandshaltung als auch für die schrittweise Optimierung der Ertragssituation.

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:



Nord-West-Ansicht

© 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

> Mehrfamilienhaus
> Eisenach
> 31 Zimmer
> 793 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 070039

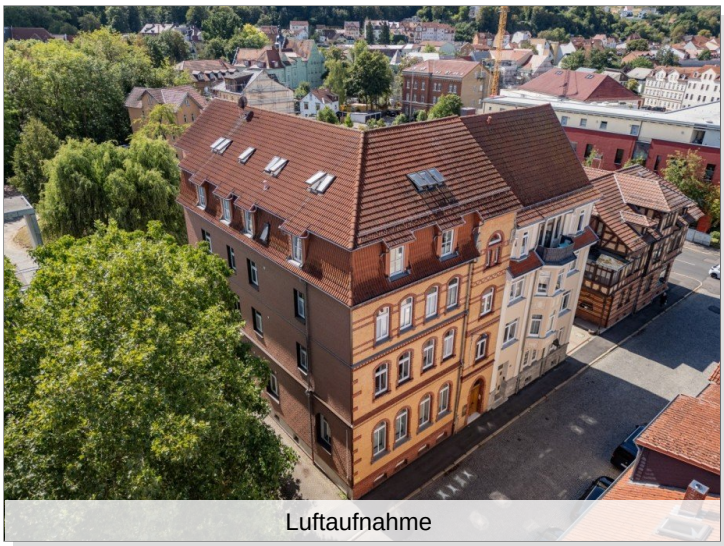




Süd-Ansicht



Gemeinschaftskeller



Luftaufnahme



Kellerräume



Stellplätze



Beispiel Badezimmer

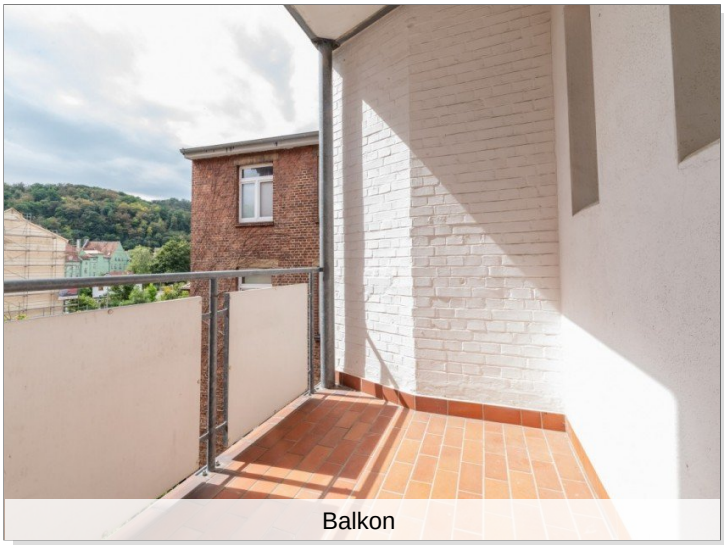
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Eisenach
> 31 Zimmer
> 793 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 070039





Balkon



Wintergarten



Beispiel Küche mit EBK



Treppenhaus



Beispiel Wohnraum

© 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

> Mehrfamilienhaus
> Eisenach
> 31 Zimmer
> 793 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 070039



Ansprechpartner:

Herr Philipp Neumann

Telefon: +49 3691 238653
Mobil: +49 170 1638343
E-Mail: pn@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