

EXPOSÉ

Mehrfamilienhaus aufgeteilt in 6 ETW mit Entwicklungspotenzial



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
Adresse: 99817 Eisenach
Baujahr: 1993
Nutzfläche (ca.): 60 m²
Grundstücksfläche (ca.): 4.588 m²
Anzahl Etagen: 3
Anzahl Garage / Stellplatz: 4
Garage: Anzahl 4
Energieausweis: Verbrauchsausweis

Kaufpreis
€ 399.000,-

> Mehrfamilienhaus

> 0 m² Fläche

> Eisenach

> Objektnummer: 3



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	99817 Eisenach
Baujahr	1993
Nutzfläche (ca.)	60 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	4.588 m ²
Kaufpreis	399.000,- €
Anzahl Etagen	3
Anzahl Garage / Stellplatz	4
Garage	Anzahl 4
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieverbrauchskennwert	155 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2018-05-02
Energieausweis gültig bis	2028-05-01
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	nein
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1993
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Preise zzgl. MwSt.	ja
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Bodenbelag	Fliesen, Teppich, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Wasch- / Trockenraum	ja
Dachboden	ja
Gäste-WC	nein
Kabel / Sat-TV	ja
Rampe	nein
Hebebühne	nein
Kran	nein
Mieteinnahmen p.a. (IST)	27.049,- €
Mieteinnahmen p.a. (SOLL)	32.224,- €
Zustand	gepflegt

Provision für Käufer 3,57 % Käufer-Provision inkl. MwSt. verdient und fällig bei notarieller Beurkundung

> Mehrfamilienhaus

> Eisenach

> 0 m² Fläche

> Objektnummer: 3



Objektbeschreibung:

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1993 präsentiert sich als attraktive und nachhaltige Kapitalanlage mit stabilem Ertrag und weiterem Entwicklungspotenzial. Auf drei Etagen verteilen sich sechs Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 370 m² sowie vier Hobbyräume mit jeweils ca. 16 m², zwei davon sind mit den Erdgeschosswohnungen verbunden. Zudem gehören vier Garagen und zwei Außenstellplätze zum Objekt.

Die Immobilie ist Bestandteil einer gepflegten Wohneigentumsanlage bestehend aus insgesamt fünf Häusern sowie zwei Garagenkomplexen auf einem großzügigen Grundstück von 4.588 m². Das Objekt befindet sich in Eisenach im beliebten Ortsteil Hötzelsroda - einer gewachsenen und ruhigen Wohnlage mit guter Anbindung an die Innenstadt sowie die Autobahn A4. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und verkehrsgünstiger Lage macht den Standort auch langfristig attraktiv für Mieter.

Das Mehrfamilienhaus ist in sechs Eigentumswohnungen aufgeteilt und bietet dadurch zusätzliche Flexibilität für den Erwerber - im Hinblick auf eine spätere Einzelveräußerung sowie unterschiedliche Exit-Strategien. Aktuell ist die Immobilie vollständig vermietet und erzielt jährliche Mieteinnahmen in Höhe von 27.049 EUR, was einer Rendite von ca. 6,8 % entspricht. Es besteht ein aktuelles Mietsteigerungspotenzial auf bis zu 32.224 EUR jährlich, wodurch eine Rendite von rund 8 % realisierbar ist.

Die Wohnungen verfügen über zwei bis drei Zimmer mit Flur und Küche sowie gepflegte Tageslichtbäder mit Badewanne oder Dusche und bieten damit zeitgemäßen Wohnkomfort. Neben zwei Balkonen und zwei Terrassen gibt es vier Gärten mit direktem Zugang aus den Wohnungen. Im Gemeinschaftsbereich gibt es einen Wasch- und Trockenraum sowie einen Fahrradkeller. Vier Garagen und zwei Außenstellplätze runden das Angebot ab.

Es handelt sich um ein solides Mehrfamilienhaus mit stabilem Cashflow, klar erkennbarem Wertsteigerungspotenzial und flexibler Investitionsstruktur - ideal für Kapitalanleger, die eine langfristige und sichere Anlage mit Entwicklungsspielraum suchen.

Ausstattung:

- gepflegtes Mehrfamilienhaus, Baujahr 1993
- Teil einer Wohneigentumsanlage mit 5 Häusern und 2 Garagenkomplexen
- Grundstücksfläche ca. 4.588 m², davon 198,91/1.000stel MEA
- aufgeteilt in 6 Eigentumswohnungen mit 2-3 Zimmern
- insgesamt ca. 369,67 m² Wohnfläche
- vier großzügige Hobbyräume (à ca. 17 m²) & zwei Kellerabteile
- gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum & Fahrradkeller
- zwei Balkone, zwei Terrassen & vier eigene Gartenanteile mit Direktzugang

- Gaszentralheizung
- vier Garagenstellplätze & zwei Außenstellplätze
- voll vermietet mit stabilen Mieteinnahmen

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in Eisenach, im beliebten Ortsteil Hötzelsroda, einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage am westlichen Stadtrand. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft.

Hötzelsroda bietet eine gute Kombination aus naturnahem Wohnen und schneller Erreichbarkeit der Eisenacher Innenstadt. In unmittelbarer Nähe gibt es Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung. Dank der guten Verkehrsanbindung an die Bundesstraße B19 sowie die nahegelegene Autobahn A4 ist eine schnelle Verbindung in Richtung Gotha, Erfurt und Kassel gewährleistet. Der Bahnhof Eisenach mit Anschluss an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Die reizvolle Lage am Rand des Thüringer Waldes sowie die Nähe zur Wartburgstadt Eisenach bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Spazier- und Radwege sowie vielfältige kulturelle Angebote machen den Standort besonders lebenswert. Insgesamt handelt es sich um eine gefragte Wohnlage mit guter Vermietbarkeit und Infrastruktur - ideal für eine langfristige Kapitalanlage.

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:

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Eisenach

> 0 m² Fläche

> Objektnummer: 3



Hausansicht Eingangsseite



Ansicht Garagenzufahrt & Außenstellplätze



Hausansicht Süd-West



Garagenkomplex & Hausrückansicht



Hausansicht Süd-Ost



Garage Beispiel

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

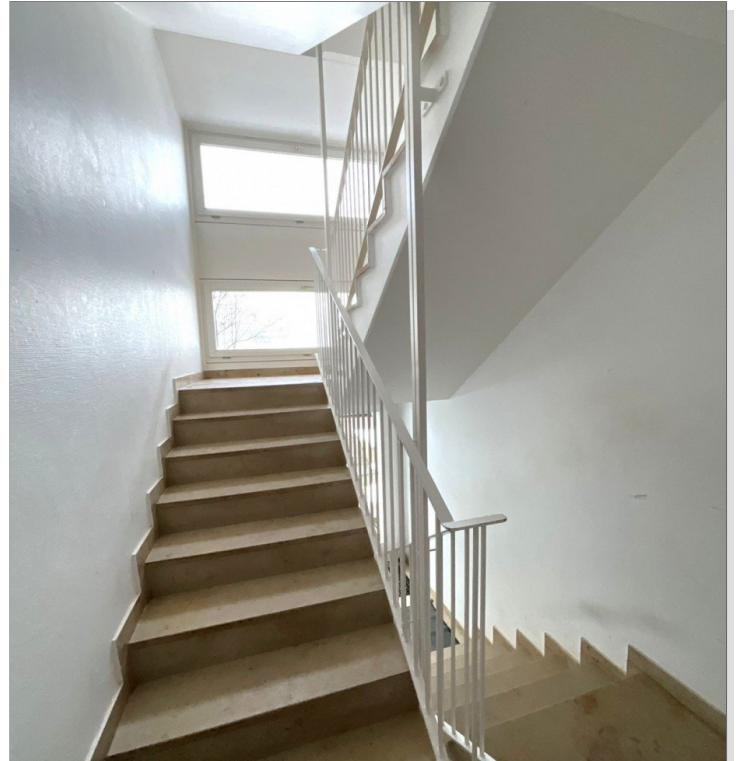
> Eisenach

> 0 m² Fläche

> Objektnummer: 3



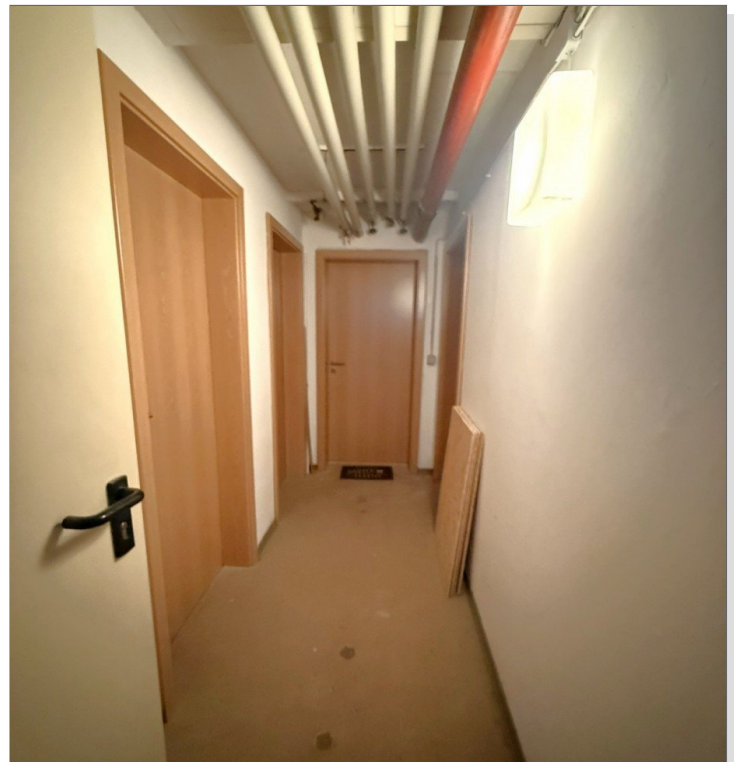
Fahrradraum



Treppenhaus



Waschkeller



Kellergang

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Eisenach

> 0 m² Fläche

> Objektnummer: 3



Haustechnik

