NEUMANN IMMOBILIEN

EXPOSÉ

Wohnen, Arbeiten oder Investieren - vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus im Herzen Eisenachs



ECKDATEN

Objektart: Wohn- / Geschäftshaus
Adresse: 99817 Eisenach
Baujahr: 1885
Letzte Modernisierung: 1992
Wohnfläche (ca.): 125 m²
Verkaufsfläche (ca.): 70 m²
Grundstücksfläche (ca.): 107 m²
Anzahl Etagen: 4
Balkon: ja

Kaufpreis € 210.000,-

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus
> Eisenach
> 0 m² Fläche
> Objektnummer: 070055



Objekteckdaten:

Objektart	Wohn- / Geschäftshaus
Adresse	99817 Eisenach, Johannisstraße 16
Baujahr	1885
Letzte Modernisierung	1992
Wohnfläche (ca.)	125 m²
Verkaufsfläche (ca.)	70 m²
Grundstücksfläche (ca.)	107 m²
Kaufpreis	210.000,- €
Anzahl Etagen	4
Balkon	ja
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1885
Preise zzgl. MwSt.	ja
Unterkellert	nein
Objekt ist vermietet	ja
Bodenbelag	Fliesen, Laminat, Dielen
Heizung	Etagenheizung
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Dachboden	ja
Gäste-WC	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Mieteinnahmen p.a. (SOLL)	16.800,- €
Alt- / Neubau	Altbau
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57 % Käufer-Provision inkl. MwSt. verdient und fällig bei notarieller Beurkundung.

Objektbeschreibung:

Dieses attraktive Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1885 befindet sich inmitten der Eisenacher Innenstadt und vereint gewerbliche Nutzung mit großzügigem Wohnraum. Die zentrale Lage sowie die Kombination aus Wohnen und Gewerbe machen die Immobilie sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer interessant.

Das Gebäude steht auf einem ca. 107 m² großen Grundstück und erstreckt sich über drei Geschosse zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses. Die Gesamtfläche von ca. 195 m² verteilt sich auf eine großzügige Wohneinheit mit ca. 125 m², die sich über mehrere Ebenen erstreckt, sowie eine im Erdgeschoss befindliche Ladeneinheit mit ca. 70 m² und vielseitigen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten.

Im Jahr 1992 erfolgten ein umfangreicher Umbau sowie eine umfassende Sanierung des Gebäudes. Im Zuge dieser Maßnahmen wurde die Bestandsimmobilie durch einen Neubauanteil erweitert und die Wohnung mit einem Balkon ausgestattet. Im Jahr 1996 erfolgte zudem eine Neueindeckung des Daches. Die Immobilie ist nicht unterkellert. Die Immobilie ist nicht unterkellert.

Die Wärmeversorgung erfolgt über zwei separate Gasetagenheizungen des Herstellers Viessmann, die im Jahr 2018 installiert wurden. Sowohl die Wohn- als auch die Gewerbeeinheit verfügen somit über eine eigenständige Heizungsanlage. Die Warmwasserbereitung der Wohnung erfolgt über einen zugehörigen Warmwasserspeicher.

Die Ladeneinheit ist derzeit vermietet und erzielt monatliche Nettokaltmieteinnahmen in Höhe von 650,00 EUR, entsprechend 7.800,00 EUR jährlich. Die Wohneinheit wird aktuell von den Eigentümern selbst genutzt und bietet mit dem Erwerb die Möglichkeit zur Eigennutzung oder einer Neuvermietung. Bei einer entsprechenden Vermietung der Wohnung sind für das Gesamtobjekt jährliche Nettokaltmieteinnahmen von insgesamt ca. 16.800,00 EUR erzielbar. Damit eröffnet sich für Kapitalanleger zusätzliches Ertragspotenzial.

Ob als langfristige Kapitalanlage oder perspektivisch zur Eigennutzung: Dieses Wohn- und Geschäftshaus bietet interessante Möglichkeiten, insbesondere für Selbstständige, Freiberufler oder Gewerbetreibende, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Ausstattung:

- Baujahr: ca. 1885
- Komplettsanierung: 1992 (Fassade, Fenster, Elektrik, Heizung, Sanitär, Innenräume)
- 1996 Neueindeckung Dach
- 2018 zwei Gas-Etagenheizungen von Viessmann (1x mit Warmwasserspeicher)
- drei Vollgeschosse zzgl. ausgebautes Dachgeschoss mit Spitzboden, keine Unterkellerung
- Gesamtfläche (vermietbar): ca. 205 m²
- Grundstück: ca. 107 m²
- Einheiten: 1 Wohnung + 1 Ladeneinheit
- Wohnung: ca. 125 m² | 6 Zimmer, Küche, zwei Bäder, Balkon, Flur, Lager-/Abstellräume
- Ladeneinheit: mit Schaufensterfront zur Straße, ca. 70 m² I Ladenfläche, Büro, Lager & WC
- zweifach isolierverglaste Holzfenster & Dachflächenfenster
- Mieteinnahmen IST: 7.800,00 EUR p.a.
- Mieteinnahmen SOLL: 16.800,00 EUR p.a. (bei 6 EUR/m²

© 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

> Wohn- / Geschäftshaus
> Eisenach
> 0 m² Fläche
> Objektnummer: 070055



Wohnraummiete)
- Nutzung: Laden vermietet, Wohnung aktuell eigengenutzt - mit Erwerb Eigennutzung oder Nachvermietung möglich
- Lage: hervorragende Innenstadtlage, verkehrsberuhigt, hochwertiges Umfeld

Lagebeschreibung:

Inmitten der charmanten Eisenacher Innenstadt gelegen, profitiert dieses Stadthaus von einer erstklassigen Mikrolage: verkehrsberuhigt, städtebaulich aufgewertet und umgeben von liebevoll sanierten Altbauten. Das direkte Umfeld ist geprägt von historischer Bausubstanz, kleinen Cafés, inhabergeführten Läden und einer gewachsenen Nachbarschaft.

Fußläufig erreichbar sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs ebenso wie Kulturstätten, der Marktplatz, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel. Die Umgebung vereint das Beste aus urbanem Leben und historischer Atmosphäre - und macht diese Immobilie auch langfristig zu einem begehrten Wohnstandort.

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.

Der Energieausweis befindet sich derzeit noch in Erstellung und wird spätestens zur Besichtigung vorgelegt.

Objektbilder:



Hausansicht


Eingangsbereich



Ladeneinheit



Ladeneinheit

© 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

> Wohn- / Geschäftshaus
> Eisenach
> 0 m² Fläche
> Objektnummer: 070055





Treppenhaus Wohnung



Treppenhaus Wohnung



Bad 1.OG



Wohnzimmer



Zimmer mit Heizung



Wohnzimmer mit Essbereich

© 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

> Wohn- / Geschäftshaus
> Eisenach
> 0 m² Fläche
> Objektnummer: 070055





Küche



Bad 2.OG



Balkon



Dachgeschoss



Schlafzimmer



Dachboden

© 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

> Wohn- / Geschäftshaus
> Eisenach
> 0 m² Fläche
> Objektnummer: 070055



Ansprechpartner:

Frau Ulrike Ulbrich

Telefon: +49 3691 23860
Mobil: +49 176 41457184
E-Mail: uu@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