

Wohninvestment in Eisenach-Hötzelroda - 6 ETW mit attraktiver Exit-Perspektive



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
€ 394.000,-**

> Mehrfamilienhaus

> 0 m² Fläche

> Eisenach

> Objektnummer: 070036



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	99817 Eisenach, Landstreiter Weg 4
Baujahr	1993
Nutzfläche (ca.)	60 m²
Grundstücksfläche (ca.)	4.588 m²
Kaufpreis	394.000,- €
Anzahl Etagen	3
Anzahl Garage / Stellplatz	4
Garage	Anzahl 4
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieverbrauchskennwert	155 kWh / (m²*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
Ausstattung	STANDARD
Dachboden	ja
Gäste-WC	nein
Kabel / Sat-TV	ja
Mieteinnahmen p.a. (IST)	21.385,32 €
Mieteinnahmen p.a. (SOLL)	32.272,44 €
Alt- / Neubau	Neubau
Zustand	gepflegt

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

> Mehrfamilienhaus

> Eisenach

> 0 m² Fläche

> Objektnummer: 070036



Objektbeschreibung:

Das 1993 errichtete Mehrfamilienhaus bietet eine interessante Kombination aus laufenden Mieteinnahmen, weiterem Ertragspotenzial und flexiblen Verwertungsmöglichkeiten. Die Immobilie ist bereits vollständig in sechs separate Eigentumswohnungen aufgeteilt und eignet sich damit sowohl für den langfristigen Bestand als auch für einen sukzessiven Einzelverkauf der Einheiten.

Auf drei Etagen verteilen sich sechs Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 370 m². Ergänzt wird das Raumangebot durch vier Hobbyräume mit jeweils ca. 16 m², von denen zwei unmittelbar mit den Erdgeschosswohnungen verbunden sind. Zum Verkaufsumfang gehören außerdem vier Garagen und zwei Außenstellplätze.

Das Gebäude ist Bestandteil einer gepflegten Wohnungseigentumsanlage mit insgesamt fünf Wohnhäusern und zwei Garagenkomplexen auf einem ca. 4.588 m² großen Grundstück. Die Lage im Eisenacher Ortsteil Hötzelroda verbindet ein ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld mit der Nähe zum Einkaufszentrum PEP und einer guten Erreichbarkeit der Autobahn A4. Damit bestehen auch langfristig gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Aktuell sind fünf der sechs Wohnungen vermietet. Die derzeitigen jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf ca. 21.385 EUR und entsprechen einer Rendite von rund 5,4 %. Unter Berücksichtigung vorhandener Mietsteigerungsmöglichkeiten sowie der Neuvermietung der aktuell freien Wohnung ist perspektivisch eine Jahresmiete von bis zu ca. 32.272 EUR und damit eine Rendite von rund 8,2 % darstellbar.

Besonders interessant ist die bereits vorhandene Aufteilung in sechs Eigentumswohnungen. Neben der klassischen Bestandshaltung eröffnet sich dem Erwerber dadurch die Möglichkeit, einzelne Wohnungen schrittweise zu veräußern und unterschiedliche Verkaufs- bzw. Exit-Strategien zu verfolgen.

Bei einem angenommenen Einzelverkauf der vier Garagen zu jeweils ca. 15.000 EUR lässt sich der auf die Wohnungen entfallende Erwerbspreis rechnerisch auf lediglich rund 900 EUR/m² Wohnfläche reduzieren. Dieser Ansatz liegt nach derzeitiger Einschätzung unter den marktüblich erzielbaren Einzelverkaufspreisen vergleichbarer Eigentumswohnungen und eröffnet entsprechendes Potenzial für eine spätere Einzelveräußerung. Ebenso denkbar ist eine Kombination aus dem Verkauf einzelner Wohnungen und dem langfristigen Bestand der übrigen Einheiten.

Die Wohnungen verfügen über zwei bis drei Zimmer, Küche und Flur sowie gepflegte Tageslichtbäder mit Badewanne oder Dusche. Zwei Balkone, zwei Terrassen und insgesamt vier Gartenbereiche mit direktem Zugang aus den jeweiligen Wohnungen erhöhen zusätzlich die Wohnqualität. Gemeinschaftlich stehen ein Wasch- und Trockenraum

sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Damit bietet die Immobilie nicht nur laufende Erträge und weiteres Mietsteigerungspotenzial, sondern insbesondere eine flexible Investitionsstruktur mit mehreren Verwertungsmöglichkeiten - vom langfristigen Bestand über einen schrittweisen Abverkauf bis hin zur Kombination beider Strategien.

Ausstattung:

- gepflegtes Mehrfamilienhaus, Baujahr 1993
- Bestandteil einer WEG mit 5 Wohnhäusern und 2 Garagenkomplexen
- Grundstücksfläche gesamt ca. 4.588 m², davon 198,91/1.000 MEA
- bereits aufgeteilt in 6 separate Eigentumswohnungen
- 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit insgesamt ca. 369,67 m² Wohnfläche
- 4 großzügige Hobbyräume mit jeweils ca. 17 m² sowie 2 Kellerabteile
- 2 Balkone, 2 Terrassen und 4 Gartenanteile mit direktem Wohnungszugang
- gemeinschaftlicher Wasch-/Trockenraum und Fahrradkeller
- Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung
- 4 Garagen und 2 Außenstellplätze
- aktuell 5 von 6 Wohnungen vermietet, 1 Wohnung kurzfristig neu vermietbar
- laufende Jahresmiete ca. 21.385 EUR
- Mietsteigerungs-/Neuvermietungspotenzial auf bis zu ca. 32.272 EUR p. a.
- Renditepotenzial von aktuell ca. 5,4 % auf perspektivisch bis zu ca. 8,2 %
- flexible Investmentstrategie durch möglichen Einzelverkauf der 6 Eigentumswohnungen
- zusätzliches Verwertungspotenzial durch separaten Verkauf der Garagen
- attraktive Kombination aus Bestandshaltung, Mietoptimierung und sukzessivem Einzelverkauf

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich im Eisenacher Ortsteil Hötzelroda, rund vier Kilometer nordöstlich des Stadtzentrums. Der Ort verbindet eine ruhige, überwiegend wohnwirtschaftlich geprägte Umgebung mit einer sehr guten Anbindung an Eisenach und die überregionalen Verkehrswege.

Das unmittelbare Wohnumfeld ist insbesondere durch ein in den vergangenen Jahrzehnten gewachsenes Wohngebiet mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern sowie neueren Wohnbauten geprägt. Grünflächen und die aufgelockerte Bebauung verleihen dem Standort einen angenehmen Wohncharakter. Für Familien bietet Hötzelroda mit der städtischen Kindertagesstätte Zwergenland sowie Spiel- und Freizeitmöglichkeiten eine gute Infrastruktur. Auch Spiel- und Sportflächen sind im Ort vorhanden.

Ein besonderer Standortvorteil ist die sehr gute Nahversorgung. In kurzer

> Mehrfamilienhaus

> Eisenach

> 0 m² Fläche

> Objektnummer: 070036



Entfernung befindet sich der PEP Prima Einkaufs-Park mit mehr als 30 Geschäften, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten. Neben Kaufland und Müller befinden sich hier unter anderem ein Baumarkt, verschiedene Fachmärkte, eine Apotheke, Gastronomie und weitere Angebote des täglichen Bedarfs. Damit können zahlreiche Einkäufe und Erledigungen direkt im näheren Umfeld vorgenommen werden.

Die Eisenacher Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangeboten sowie dem Bahnhof ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Hötzelroda ist über die L 1021 und weitere Verbindungsstraßen gut an das Stadtgebiet angebunden. Gleichzeitig besteht eine schnelle Verbindung zur Autobahn A4 über die nahegelegene Anschlussstelle Eisenach-Ost. Auch eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr in Richtung Eisenacher Innenstadt und Bahnhof ist vorhanden.

Durch die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, guter Nahversorgung, familienfreundlicher Infrastruktur und der Nähe zur Eisenacher Innenstadt bietet Hötzelroda eine attraktive Wohnlage mit guten Voraussetzungen für eine 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:



Hauseingangsseite Nord



Hausrückseite Süd-West



Hausrückseite Süd-Ost



Garagenkomplex

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Eisenach

> 0 m² Fläche

> Objektnummer: 070036



Garagen & Stellplätze



OG rechts - Wohnzimmer



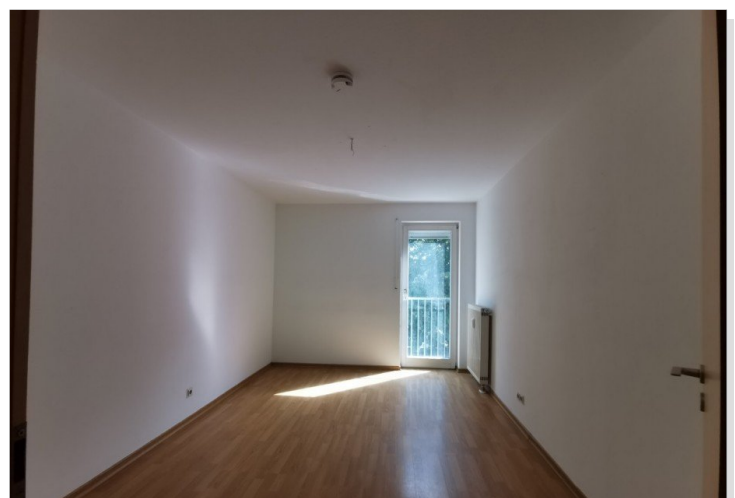
Vier Garagen & Mülltonnenstandplatz



OG rechts - Schlafzimmer



OG rechts - Flur



OG rechts - Schlafzimmer

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

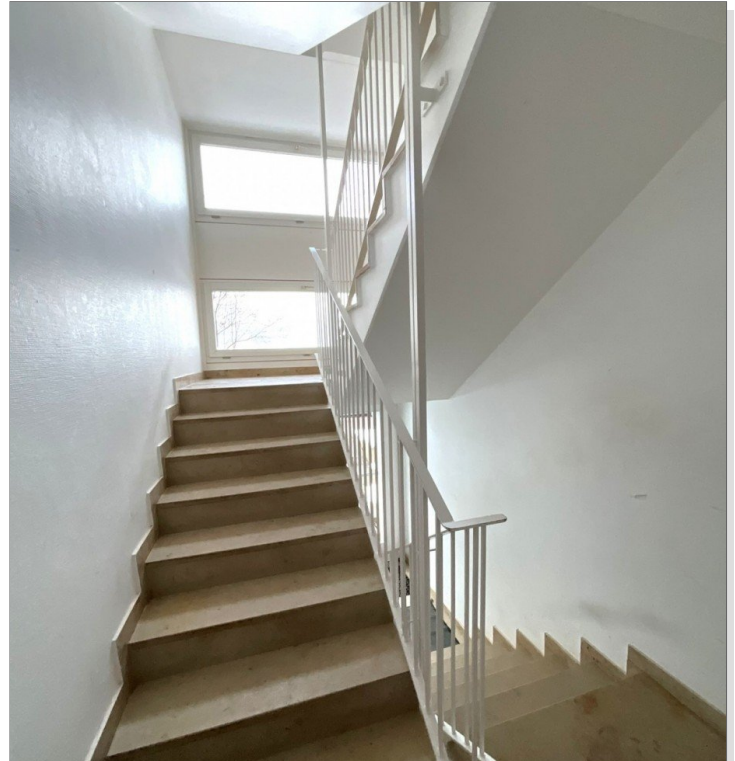
> Eisenach

> 0 m² Fläche

> Objektnummer: 070036



Fahrradraum



Treppenhaus



Waschkeller



OG rechts - Küche mit Ausgang Terrasse

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

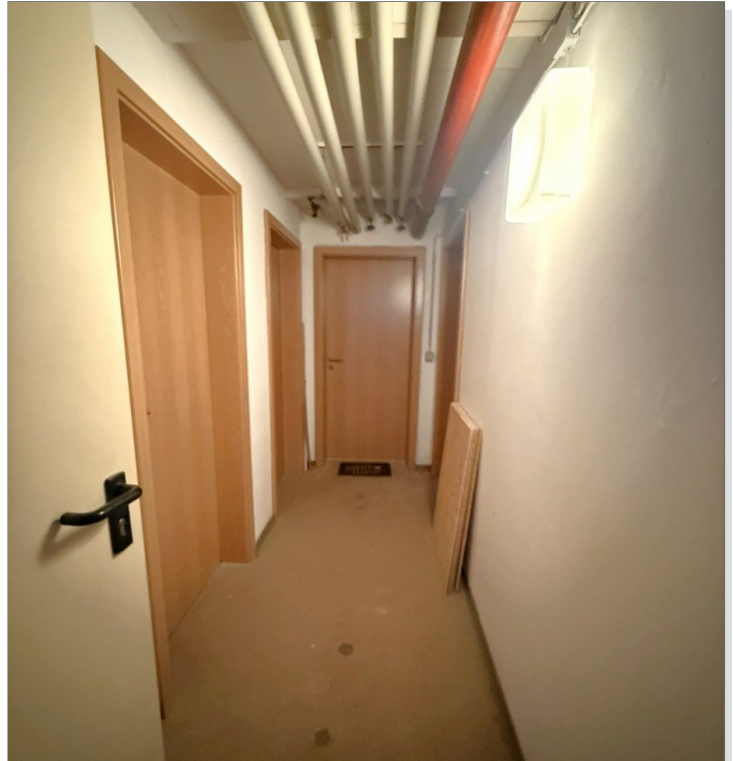
> Eisenach

> 0 m² Fläche

> Objektnummer: 070036



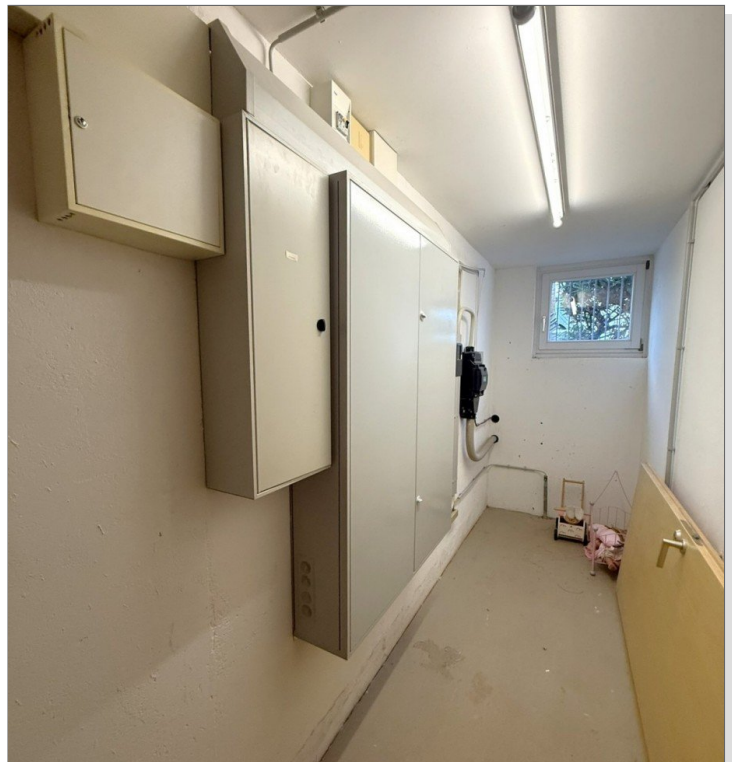
OG rechts - Bad



Kellergang



OG rechts - WC



Haustechnik



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 / 2386-0 Fax: +49 (0) 3691 / 2386-8

**E-Mail: info@neumannimmobilien.de Internet:
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: