

EXPOSÉ

attraktives Dreifamilienhaus mit Ausbaureserve und Aufteilungspotenzial in gefragter Lage



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus

Adresse: 99817 Eisenach

Baujahr: 1938

Wohnfläche (ca.): 325 m²

Grundstücksfläche (ca.): 405 m²

Anzahl Etagen: 3

Balkon: ja

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Energieverbrauchskennwert: 147,20 kWh / (m²*a)

Kaufpreis
€ 439.000,-

NEUMANN IMMOBILIEN, Andreas Neumann

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

> Mehrfamilienhaus

> 0 m² Fläche

> Eisenach

> Objektnummer: 000003



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	99817 Eisenach
Baujahr	1938
Wohnfläche (ca.)	325 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	405 m ²
Kaufpreis	439.000,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieverbrauchskennwert	147,20 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2021-02-04
Energieausweis gültig bis	2031-02-04
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	nein
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1992
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Preise zzgl. MwSt.	ja
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Bodenbelag	Fliesen, Parkett, Laminat
Kamin	ja
Heizung	Etagenheizung
Wasch- / Trockenraum	ja
Dachboden	ja
Gäste-WC	nein
Rampe	nein
Hebebühne	nein
Kran	nein
Mieteinnahmen p.a. (SOLL)	27.300,- €
Alt- / Neubau	Altbau
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57 % Käufer-Provision inkl. MwSt. verdient und fällig bei notarieller Beurkundung

> Mehrfamilienhaus

> Eisenach

> 0 m² Fläche

> Objektnummer: 000003



Objektbeschreibung:

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein gepflegtes Dreifamilienhaus aus dem Baujahr 1938, welches sich auf einem ca. 405 m² großen Grundstück in ruhiger Wohnlage am Wartenberg befindet. Das Gebäude umfasst drei großzügig geschnittene Etagenwohnungen, verteilt auf zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebauten Dachgeschoss.

Die beiden Wohnungen im Erd- und Obergeschoss verfügen jeweils über eine Wohnfläche von ca. 120 m² und überzeugen durch ihre großzügigen Grundrisse. Ausstattungsmerkmale wie Kamine, Wintergärten sowie Balkone in Südausrichtung sorgen für eine hohe Wohnqualität und unterstreichen den charmanten Charakter der Immobilie. Die Dachgeschosswohnung mit ca. 85 m² Wohnfläche bietet zusätzliches Potenzial: Über den bereits ausgebauten Bereich hinaus besteht die Möglichkeit, den darüberliegenden Spitzboden weiter auszubauen und in die Wohnung zu integrieren. Hierdurch kann attraktiver zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, was insbesondere für Eigennutzer oder zur Mietsteigerung interessant ist.

Das Gebäude ist vollunterkellert und bietet somit ausreichend Nutz- und Abstellflächen. Eine gemeinschaftliche Terrassenfläche mit Garten steht den Bewohnern zur Verfügung und ergänzt das Angebot im Außenbereich. Zudem gehört eine Garage zur Immobilie. Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem gepflegten und fortlaufend instandgehaltenen Zustand. Die letzten wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wurden Mitte der 1990er Jahre durchgeführt.

Besonders hervorzuheben ist zudem, dass die Einheiten in Eigentumswohnungen aufgeteilt werden. Dadurch eröffnet sich perspektivisch die Möglichkeit einer Einzelveräußerung der Wohnungen, was zusätzliche Flexibilität und interessante Exit-Optionen für Kapitalanleger bietet.

Insgesamt handelt es sich um eine solide und vielseitige Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial in gefragter Wohnlage.

Ausstattung:

- Dreifamilienhaus in begehrter Wohnanlage "Am Wartenberg"
- Baujahr 1938
- Gesamtwohnfläche ca. 325 m²
- Grundstücksfläche ca. 405 m²
- Gepflegter und fortlaufend instandgehaltener Zustand
- Letzte Modernisierungen Mitte der 1990er Jahre
- Zwei großzügige Wohnungen mit jeweils ca. 120 m² Wohnfläche (EG & OG)
- Dachgeschosswohnung mit ca. 85 m² Wohnfläche
- Zusätzliches Ausbaupotenzial im Spitzboden (Erweiterung DG möglich)
- Gas-Etagenheizungen
- Kamine in den Wohnungen

- Wintergärten
- Balkone in Südausrichtung
- vollunterkellert mit Wasch- und Trockenraum
- Garage vorhanden
- Aufteilung in Eigentumswohnungen vorgesehen (Möglichkeit der Einzelveräußerung)
- Attraktives Erweiterungs- und Vermietungspotenzial (insbesondere DG/Spitzboden)

Lagebeschreibung:

Die Wartburgstadt Eisenach im Westen Thüringens verbindet historischen Charme mit einer soliden Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Bekannt durch die UNESCO-Welterbestätte Wartburg sowie als Geburtsstadt Johann Sebastian Bachs, bietet Eisenach ein kulturell geprägtes Umfeld mit gewachsener Stadtstruktur und naturnaher Umgebung. Traditionelle Veranstaltungen wie der weit über die Region hinaus bekannte "Sommergewinn" - eines der größten Frühlingsfeste Deutschlands - unterstreichen die lokale Identität der Stadt.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in der Jahnstraße 1 im beliebten Wohngebiet Wartenberg - einer der gefragtesten und zugleich ruhigen Lagen Eisenachs. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme, gewachsene Wohnstruktur mit viel Grün und einer entspannten Nachbarschaft aus und spricht damit eine breite Mieterschaft an.

Die infrastrukturelle Anbindung ist als sehr gut zu bezeichnen: Der Bahnhof Eisenach ist in wenigen Minuten erreichbar und an das ICE-Schienennetz angebunden, wodurch Direktverbindungen unter anderem in Richtung Frankfurt am Main, Erfurt, Leipzig und Dresden bestehen. Dies macht den Standort auch für Berufspendler besonders attraktiv.

Über die nahegelegene Anschlussstelle an die Autobahn A4 (Frankfurt am Main - Dresden) besteht zudem eine hervorragende Anbindung an das überregionale Straßennetz. Größere Wirtschaftszentren sind somit schnell erreichbar.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und Apotheken befinden sich in komfortabler Entfernung. Auch Schulen, Kindergärten sowie weitere infrastrukturelle Angebote sind gut erreichbar. Die Eisenacher Innenstadt mit ihren Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten liegt ebenfalls nur wenige Minuten entfernt.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre ruhige Wohnatmosphäre am Wartenberg in Kombination mit einer sehr guten Verkehrsanbindung und einer gut ausgebauten Infrastruktur - eine ideale Grundlage für 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

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Eisenach

> 0 m² Fläche

> Objektnummer: 000003



sowie dessen Angaben, ohne Gewähr gefertigt.

Objektbilder:



