

# EXPOSÉ

voll vermietetes Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten  
in attraktiver Höhenlage von Eisenach



## ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus  
Adresse: 99817 Eisenach  
Baujahr: 1896  
Letzte Modernisierung: 2000  
Zimmerzahl: 20  
Wohnfläche (ca.): 604 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 6.405 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 3  
Energieausweis: Verbrauchsausweis

**Kaufpreis**  
**€ 650.000,-**

> Mehrfamilienhaus  
> Eisenach  
> 20 Zimmer

> 0 m² Fläche  
> Objektnummer: 070027



## Objekteckdaten:

|                                           |                              |
|-------------------------------------------|------------------------------|
| Objektart                                 | Mehrfamilienhaus             |
| Adresse                                   | 99817 Eisenach, Grabental 19 |
| Baujahr                                   | 1896                         |
| Letzte Modernisierung                     | 2000                         |
| Zimmerzahl                                | 20                           |
| Wohnfläche (ca.)                          | 604 m²                       |
| Grundstücksfläche (ca.)                   | 6.405 m²                     |
| Kaufpreis                                 | 650.000,- €                  |
| Anzahl Etagen                             | 3                            |
| Energieausweis                            | Verbrauchsausweis            |
| Wesentlicher Energieträger                | Gas                          |
| Energieverbrauchskennwert                 | 104 kWh / (m²*a)             |
| Energieausweis Ausstelldatum              | 2026-07-29                   |
| Energieausweis gültig bis                 | 2036-07-28                   |
| Energieausweis Jahrgang                   | ab dem 1.5.2014              |
| Energieverbrauch für Warmwasser enthalten | nein                         |
| Energieausweis Werteklasse                | D                            |
| Energieausweis Baujahr                    | 2020                         |
| Energieausweis Gebäudeart                 | Wohngebäude                  |
| Preise zzgl. MwSt.                        | ja                           |
| Unterkellert                              | nein                         |
| Gartennutzung                             | ja                           |
| Objekt ist vermietet                      | ja                           |
| Bodenbelag                                | Fliesen, Parkett, Laminat    |
| Heizung                                   | Zentralheizung               |
| Befuerung                                 | Gas                          |
| Ausstattung                               | STANDARD                     |
| Wintergarten                              | ja                           |
| Abstellraum                               | ja                           |
| Dachboden                                 | ja                           |
| Gäste-WC                                  | ja                           |
| Kabel / Sat-TV                            | ja                           |
| x-fache der Jahresnettomiete              | 14                           |
| Mieteinnahmen p.a. (IST)                  | 46.176,- €                   |
| Alt- / Neubau                             | Altbau                       |

## Zustand

modernisiert

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

- > Mehrfamilienhaus
- > Eisenach
- > 20 Zimmer

- > 0 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 070027



## Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus in attraktiver Wohnlage von Eisenach. Das um 1896 errichtete Gebäude befindet sich im Grabental auf einer Anhöhe in Waldrandlage und überzeugt durch seinen herrlichen Ausblick über die Stadt bis hin zur Wartburg. Die Eisenacher Innenstadt mit ihrer hervorragenden Infrastruktur ist in wenigen Gehminuten erreichbar und macht den Standort sowohl für Mieter als auch für Kapitalanleger besonders interessant.

Das Gebäude verfügt über fünf Wohneinheiten, die derzeit vollständig vermietet sind und somit vom ersten Tag an eine gesicherte Mieteinnahme bieten. Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 604 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Eine Unterkellerung ist nicht vorhanden.

Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 2000 grundhaft modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2019, wodurch in den vergangenen Jahren bereits eine wesentliche Investition in die Gebäudetechnik erfolgt ist.

Das großzügige Grundstück mit einer Fläche von ca. 6.405 m<sup>2</sup> bietet den Bewohnern einen besonderen Mehrwert. Die weitläufigen Gartenflächen werden von den Mietern individuell genutzt und tragen zu einer hohen Wohnqualität bei. Durch die regelmäßige Pflege präsentiert sich das gesamte Grundstück in einem dauerhaft gepflegten und ansprechenden Zustand. Ergänzt wird das Angebot durch fünf Außenstellplätze, die den Mietern direkt am Haus zur Verfügung stehen.

Die aktuelle durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt 6,37 EUR/m<sup>2</sup> und liegt damit unter dem marktüblichen Mietniveau. Für den zukünftigen Eigentümer ergibt sich somit ein attraktives Mietsteigerungspotenzial, das die langfristige Wertentwicklung der Immobilie zusätzlich unterstützt.

Dieses Mehrfamilienhaus vereint eine hervorragende Mikrolage mit stabilen Mieteinnahmen und weiterem Entwicklungspotenzial. Die Kombination aus vollständiger Vermietung, solider Bausubstanz, erfolgten Modernisierungsmaßnahmen sowie der begehrten Wohnlage mit Blick auf die Wartburg macht dieses Objekt zu einer nachhaltigen Investition für Kapitalanleger.

## Ausstattung:

- \* Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten
- \* vollständig vermietet
- \* Baujahr ca. 1896
- \* grundlegende Modernisierung im Jahr 2000
- \* Gaszentralheizung aus 2019
- \* ca. 604 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* ca. 6.405 m<sup>2</sup> Grundstück
- \* zwei Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoss

- \* keine Unterkellerung
- \* 5 Außenstellplätze & mehr
- \* durchschnittliche Nettokaltmiete: 6,37 EUR/m<sup>2</sup>
- \* Mietsteigerungspotenzial vorhanden
- \* ruhige Höhenlage im Grabental
- \* wenige Gehminuten bis zur Eisenacher Innenstadt
- \* fantastischer Blick über Eisenach und zur Wartburg

## Lagebeschreibung:

Eisenach ist eine kreisfreie Stadt im Westen Thüringens und zählt zu den wirtschaftlich und kulturell bedeutendsten Standorten der Region. Die Stadt verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung über die A4 sowie den ICE-Bahnhof und bietet eine sehr gute Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen. Als Wohn- und Wirtschaftsstandort sowie durch die UNESCO-Welterbestätte Wartburg genießt Eisenach eine hohe Attraktivität.

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Höhenlage im beliebten Wohngebiet in der Nähe vom Wartenberg - Grabental. Die ruhige Waldrandlage überzeugt durch den schönen Ausblick auf die Eisenacher Innenstadt und die Wartburg. Gleichzeitig sind das Stadtzentrum, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie der öffentliche Nahverkehr in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und innenstadtnaher Lage macht diesen Standort besonders beliebt und nachhaltig nachgefragt.

## 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:



Hausansicht

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Eisenach
- > 20 Zimmer

- > 0 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 070027



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Weitblick

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Eisenach
- > 20 Zimmer

- > 0 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 070027



Wartburgblick



Grundstück



Grundstück



Grundstück



Grundstück

## Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Eisenach
- > 20 Zimmer

- > 0 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 070027



Außenanlage

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Eisenach
- > 20 Zimmer

- > 0 m² Fläche  
> Objektnummer: 070027



**Ansprechpartner:**

**Frau Ulrike Ulbrich**

**Telefon: +49 3691 23860**

**Mobil: +49 176 41457184**

**E-Mail:** [uu@neumannimmobilien.de](mailto:uu@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](mailto:info@neumannimmobilien.de) Internet:  
[www.neumannimmobilien.de](http://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:**