

***attraktive Kapitalanlage mit
Eigennutzmöglichkeit -
4-Familienhaus mit Balkonen ***

Objekt: 697 • Gaswerkstraße 4 • 99817 Eisenach
385.000,00 €



die immobilie.

Daten im Überblick

ImmoNr	697
Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Anlage
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Gaswerkstraße
Hausnummer	4
PLZ	99817
Ort	Eisenach
Wohnfläche	ca. 313 m ²
Anzahl Zimmer	10
Anzahl Badezimmer	4
Grundstücksgröße	ca. 220 m ²
Vermietbare Fläche	ca. 313 m ²
Anzahl Wohneinheiten	4
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Etagenheizung
Etagenzahl	3
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Baujahr	1938
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfssausweis
Endenergiebedarf	141,1 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	13.12.2033
Baujahr lt. Energieausweis	1938
Kaufpreis	385.000,00 €
Außen-Provision	3,57
Mieteinnahmen pro Monat	1.875,00 €
mtl. Mieteinnahmen (Ist)	1.875,00 €



mtl. Mieteinnahmen (Soll)

1.875,00 €

Beschreibung

Das massiv errichtete, voll unterkellerte Wohnhaus stammt aus dem Jahr 1937 und wurde kontinuierlich instand gehalten. Es umfasst vier attraktive Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 313 m².

Besonders hervorzuheben ist das gepflegte Treppenhaus mit heller Farbgestaltung, das dem Haus ein freundliches und stilvolles Ambiente verleiht. Im Innenhof steht den Bewohnern eine Terrasse mit Freisitz zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Alle Wohnungen sind derzeit vermietet.

Details zu den Wohneinheiten:

Erste Wohnung im Hochparterre:

3 Zimmer, Küche, Bad mit Wanne und Fenster

ca. 65 m² Wohnfläche

Teppich in den Wohnräumen, Designbelag in Küche und Bad

Beheizung über Gasetagenheizung

Zweite Wohnung im 1. Obergeschoss:

2 Zimmer, Küche, Bad mit Dusche, Wanne und Fenster

ca. 79 m² Wohnfläche

Abstellraum

Balkon mit Bergblick

Laminat in den Wohnräumen, gefliestes Bad

Beheizung über Gasetagenheizung



Dritte Wohnung im 2. Obergeschoss (zur Selbstnutzung oder Airbnb geeignet):

2 Zimmer, Küche, Bad mit Dusche, Wanne und Fenster

ca. 79 m² Wohnfläche

Abstellraum

Balkon mit Bergblick

Laminat in Wohnräumen, Teppich im Schlafzimmer, gefliestes Bad, Küche mit Designbelag

Beheizung über Gasetagenheizung

Vierte Wohnung (Maisonette im Dachgeschoss + Spitzboden):

2 Zimmer mit offener Wohnküche

ca. 90 m² Wohnfläche

Bad mit Dusche, Wanne und Fenster

Dachterrasse mit Bergblick

Abstellraum

Beheizung über Gasetagenheizung

Die vielseitige Nutzungsmöglichkeit der Wohnung im 2. Obergeschoss macht dieses Objekt besonders interessant - ob für den Eigenbedarf oder als flexible Investitionsmöglichkeit.



Lage

Eisenach, die traditionsreiche Lutherstadt im Herzen Deutschlands, zählt rund 42.000 Einwohner. Sie bietet eine hervorragende Infrastruktur mit ICE-Anschluss und direkter Anbindung an die A4 – ideal für Pendler.

Die berühmte Wartburg (UNESCO-Weltkulturerbe) lockt jährlich zahlreiche Besucher in die Stadt. Auch wirtschaftlich ist der Standort attraktiv: Unternehmen wie BMW, Opel oder Bosch schaffen sichere Arbeitsplätze.

Ausstattung Beschreibung

- Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten
- voll unterkellert
- Gasetagenheizungen
- ca. 313m² Wohnfläche
- Hof mit Terrasse und Freisitz für die Mieter
- Wohnung im 1. und 2. Obergeschoß mit Balkon - Bergblick
- Maisonett-Wohnung mit Dachterrasse - Bergblick
- Gasetagenheizungen
- ansprechendes Treppenhaus
- Schallschutzfenster straßenseitig
- gepflegter Vorgarten
- attraktive Grundrisse

Aufstellung zu Sanierungsmaßnahmen:

- 1991 Erneuerung Wasser + Abwasser
- 1994 Einbau von Schallschutzfenstern - straßenseitig
- 1995 Erneuerung Dach (ca. 36cm Dämmung)
- 1996 Erneuerung der Elektroanlagen
- 1997 Ausbau Dachgeschoß zur Maisonettewohnung
- 2007 Sanierung der Badezimmer im 1. und 2. Obergeschoß
- 2007 Anbau von Balkonen und Errichtung Dachterrasse
- 2007 Neubau Gaube im Dachgeschoß
- 2007 Einbau Dachflächenfenster - mit elektrischen Jalousien
- 2007 Errichtung der Terrasse im Innenhof
- 2010/2011 Erneuerung des Treppenhauses und der Wohnungseingangstüren



Ertrag:

Kaltmiete p.a.: 22.500€

Kaltmiete p.M.: 1.875€ (Durchschnittsmiete 5,99€/m²)

Durchschnittsmiete Eisenach: 6,70€/m² (Quelle Immoscout24.de)

Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Eigentümerinformationen.

Impressionen



Hausflur



helles Treppenhaus



Wohnzimmer



Küche



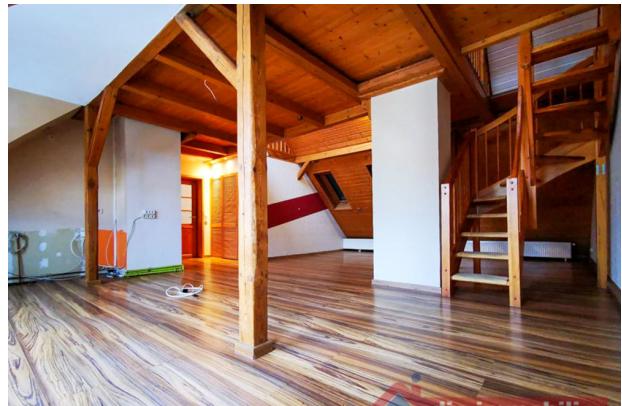
Bad



Bad



Küche Dachgeschoss



Dachgeschoss



Balkon



Hausansicht



Aussicht Balkon_1



Aussicht Balkon_2



Aussicht Balkon_3

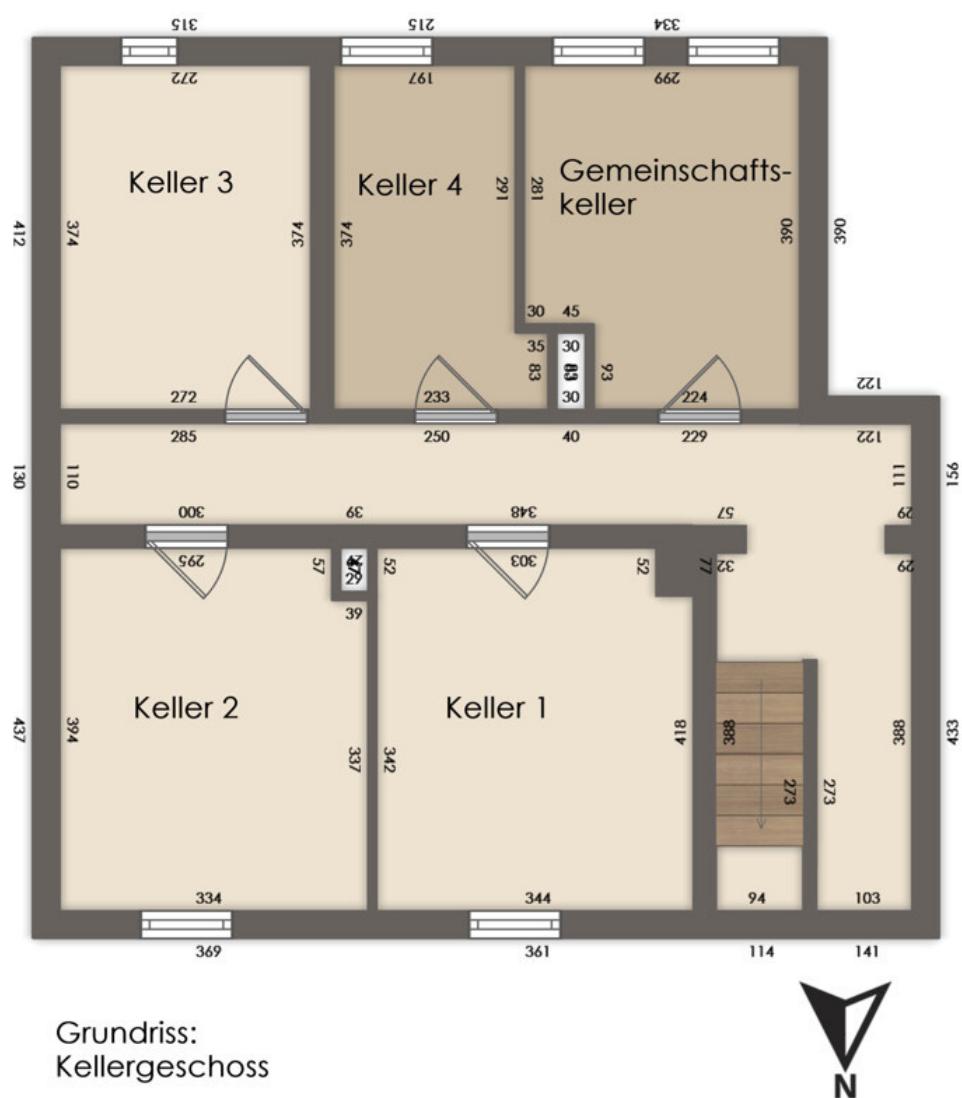


Balkone

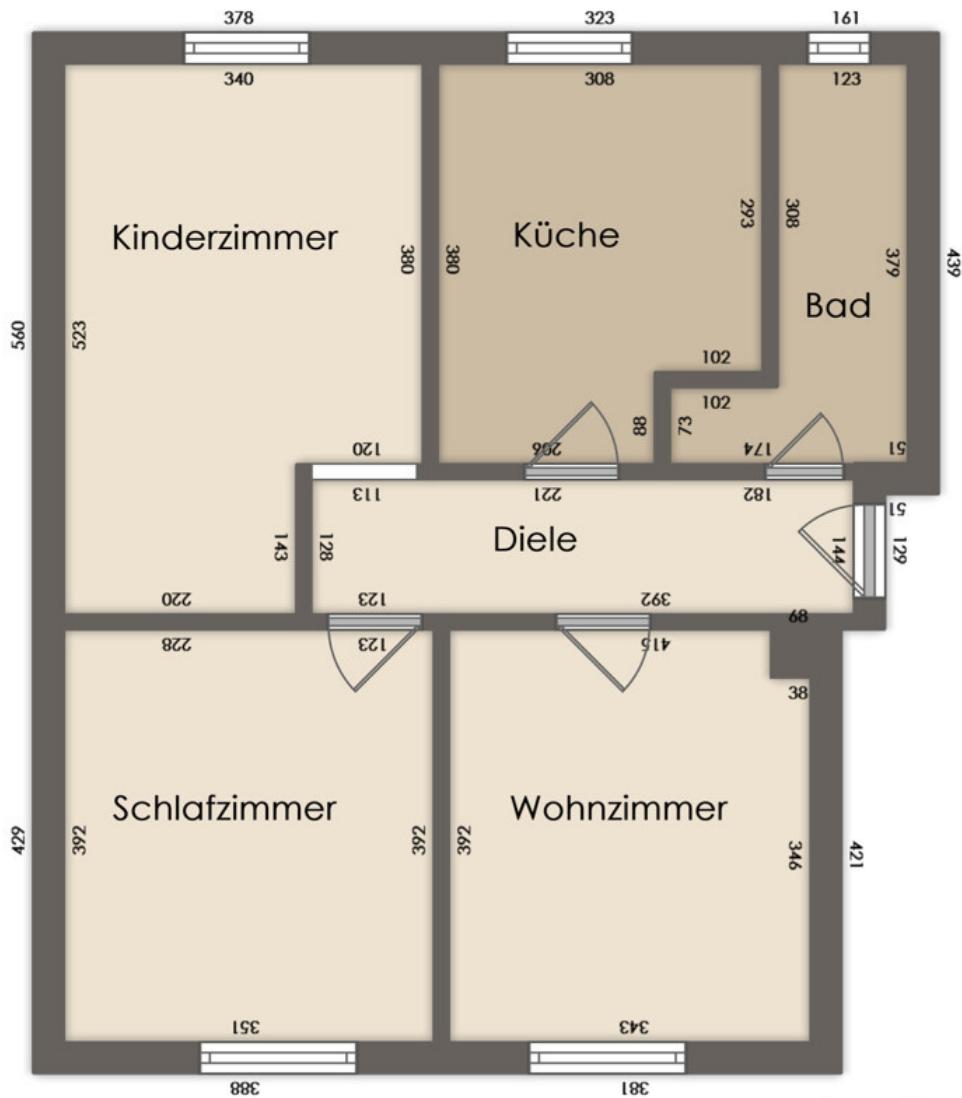


Heizungs_Check

Grundriss



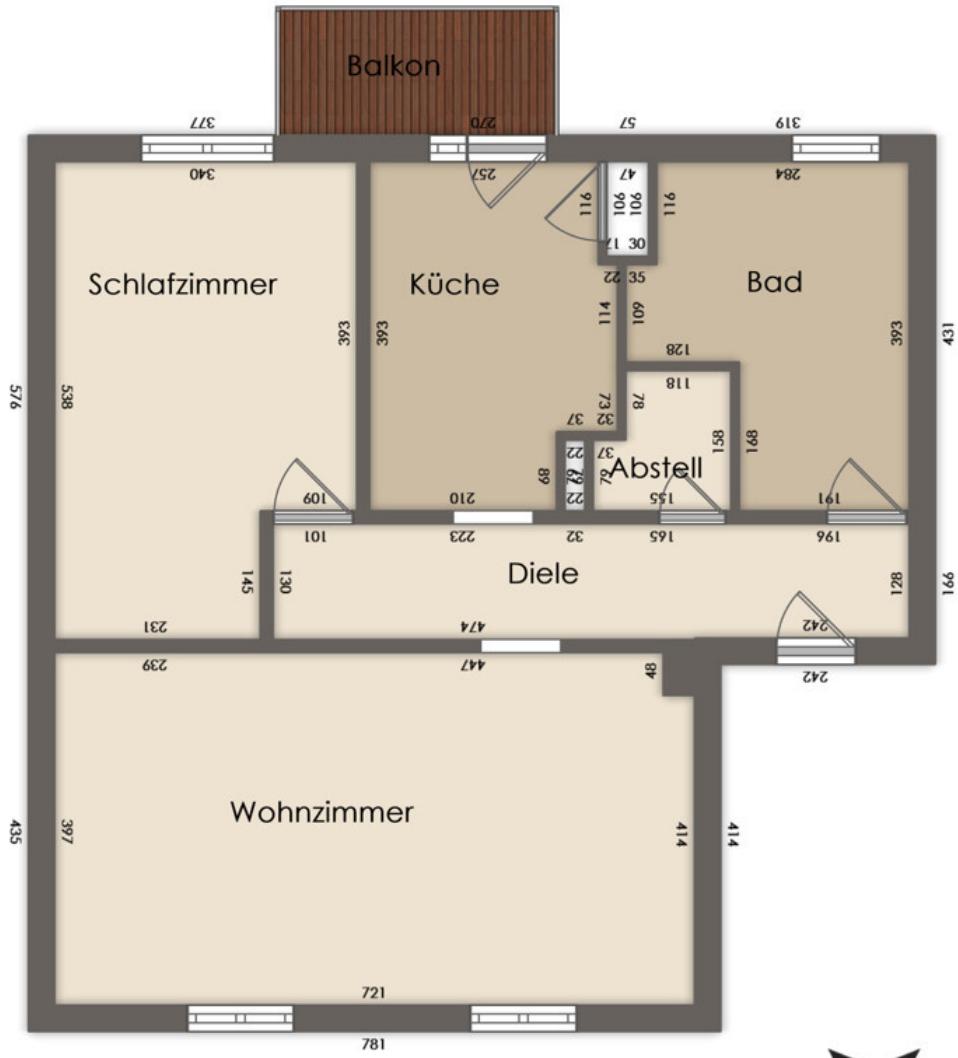
Grundriss_Keller



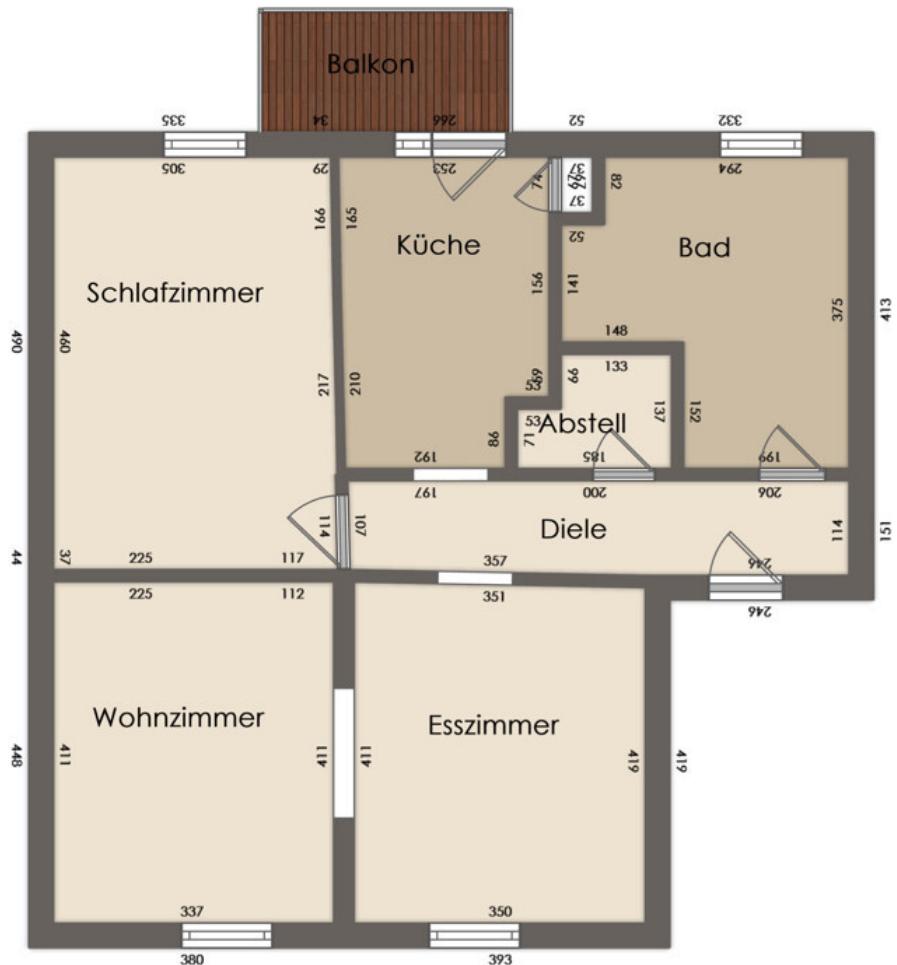
Grundriss:
Wohnung 1, Hochparterre

N

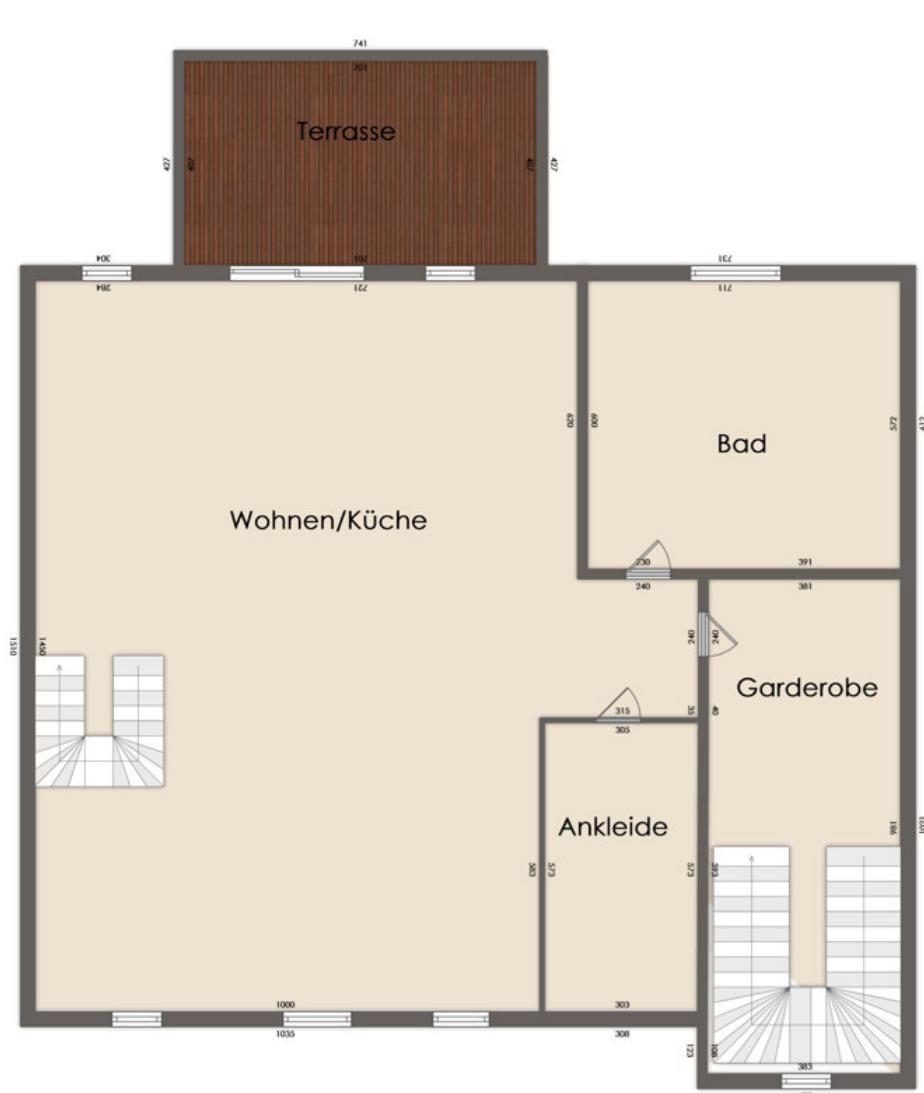
Grundriss_Wohnung_1



Grundriss_Wohnung_2



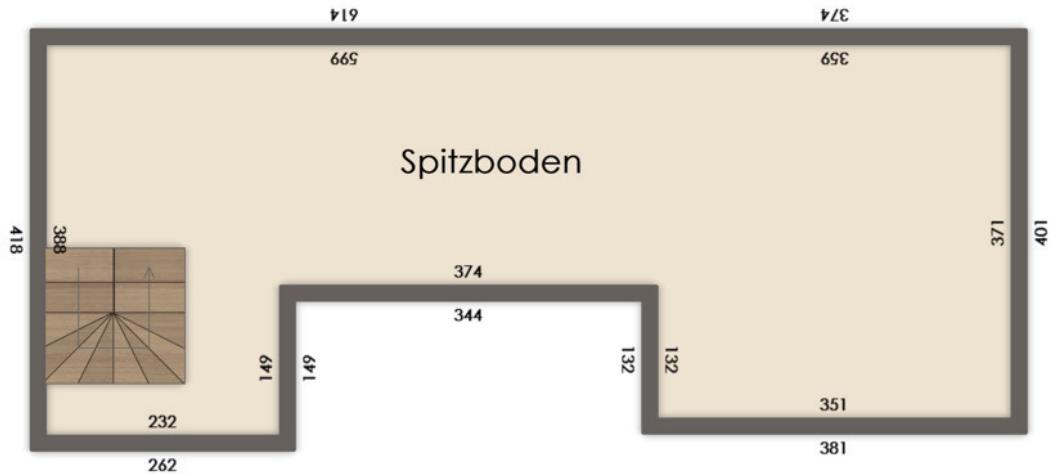
Grundriss_Wohnung_3



Grundriss:
Wohnung 4
Dachgeschoss



Grundriss_Wohnung_4



Grundriss:
Wohnung 4, Spitzboden



[Grundriss_Wohnung_4_Spitzboden](#)



Ihr Ansprechpartner



Herr Robert Vesely
die immobilie.
Breiter Weg 227
39104 Magdeburg

Telefon: +49 391 5342513

Mobil: +49 177 2863251

E-Mail: r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de
Web: www.dieimmobilie-magdeburg.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.