

Gepflegtes Mehrfamilienhaus in Eisenach - attraktive Kapitalanlage mit 4 Wohneinheiten

Objekt: 811 • Gaswerkstraße 4 • 99817 Eisenach
359.000,00 €



die immobilie.

Daten im Überblick

ImmoNr	811
Virtueller Rundgang	https://my.matterport.com/show/?m=ajk1qWzSuY2
Objektart	Haus
Objektyp	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
Befuerung	Gas
Heizungsart	Etagenheizung
Etagenanzahl	3
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Baujahr	1938
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	141,1 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	13.12.2033
Baujahr lt. Energieausweis	1938
Kaufpreis	359.000,00 €
Außen-Provision	3,57
Mieteinnahmen pro Monat	2.135,00 €



mtl. Mieteinnahmen (Ist)	2.135,00 €
--------------------------	------------

mtl. Mieteinnahmen (Soll)	2.135,00 €
---------------------------	------------

Beschreibung

Das massiv errichtete und vollunterkellerte Mehrfamilienhaus wurde 1937 erbaut und seitdem fortlaufend instand gehalten. Die Immobilie umfasst vier ansprechende Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 313 m² und präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand.

Besonders hervorzuheben ist das freundliche, helle Treppenhaus, das dem Haus einen einladenden Charakter verleiht. Im Innenhof steht den Bewohnern eine Terrasse mit Freisitz zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Die Wohnungen überzeugen durch gut nutzbare Grundrisse, solide Ausstattungsmerkmale und attraktive Außenbereiche. Zwei Wohnungen verfügen über Balkone, die Maisonettewohnung im Dachgeschoss bietet zusätzlich eine Dachterrasse mit schönem Ausblick.

Wohnungsübersicht

Wohnung 1 - Hochparterre

3 Zimmer, Küche sowie Tageslichtbad mit Wanne
ca. 65 m² Wohnfläche
Teppichboden in den Wohnräumen, Designbelag in Küche und Bad
Beheizung über Gasetagenheizung

Wohnung 2 - 1. Obergeschoss

2 Zimmer, Küche sowie Tageslichtbad mit Dusche und Wanne
ca. 79 m² Wohnfläche
zusätzlicher Abstellraum
Balkon mit attraktivem Ausblick
Laminat in den Wohnräumen, Bad gefliest
Beheizung über Gasetagenheizung

Wohnung 3 - 2. Obergeschoss

2 Zimmer, Küche sowie Tageslichtbad mit Dusche und Wanne
ca. 79 m² Wohnfläche
zusätzlicher Abstellraum
Balkon mit attraktivem Ausblick
Laminat in den Wohnräumen, Teppich im Schlafzimmer, Bad gefliest, Küche mit Designbelag
Beheizung über Gasetagenheizung

Wohnung 4 - Maisonette im Dachgeschoss mit Spitzboden

2 Zimmer mit offener Wohnküche

ca. 90 m² Wohnfläche

Tageslichtbad mit Dusche und Wanne

Dachterrasse mit schönem Ausblick

zusätzlicher Abstellraum

Beheizung über Gasetagenheizung

Lage

Die Immobilie befindet sich in Eisenach, einer traditionsreichen Stadt im Westen Thüringens mit guter Infrastruktur und hoher Wohnqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Stadtgebiet in kurzer Entfernung erreichbar.

Eisenach verbindet historisches Flair mit wirtschaftlicher Bedeutung. Die Stadt ist überregional vor allem durch die Wartburg bekannt und verfügt zugleich über einen etablierten Wirtschaftsstandort mit namhaften Arbeitgebern in der Region. Dies sorgt für stabile Rahmenbedingungen und macht den Standort sowohl für Bewohner als auch für Kapitalanleger attraktiv.

Auch verkehrstechnisch ist Eisenach gut angebunden: Der Bahnhof mit ICE-Anschluss sowie die Nähe zur Autobahn A4 gewährleisten eine sehr gute Erreichbarkeit und unterstreichen die Attraktivität des Standorts.

Ausstattung Beschreibung

- Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten
- voll unterkellert
- ca. 313 m² Gesamtwohnfläche
- Gasetagenheizungen in den Einheiten
- gepflegtes und ansprechendes Treppenhaus
- Terrasse mit Freisitz im Innenhof zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Balkone im 1. und 2. Obergeschoss
- Maisonettewohnung mit Dachterrasse
- Schallschutzfenster zur Straßenseite
- gepflegter Vorgarten
- gut geschnittene, attraktive Grundrisse

Aufstellung zu Sanierungsmaßnahmen:

- 1991: Erneuerung der Wasser- und Abwasserleitungen
- 1994: Einbau von Schallschutzfenstern auf der Straßenseite
- 1995: Erneuerung des Dachs inkl. ca. 36 cm Dämmung
- 1996: Erneuerung der Elektroanlage
- 1997: Ausbau des Dachgeschosses zur Maisonettewohnung
- 2007: Sanierung der Badezimmer im 1. und 2. Obergeschoss
- 2007: Anbau der Balkone und Errichtung der Dachterrasse
- 2007: Neubau der Gaube im Dachgeschoss
- 2007: Einbau von Dachflächenfenstern mit elektrischen Jalousien
- 2007: Errichtung der Terrasse im Innenhof
- 2010/2011: Erneuerung des Treppenhauses sowie der Wohnungseingangstüren
- 2010/2011 Erneuerung des Treppenhauses und der Wohnungseingangstüren

Ertrag:

Kaltmiete p.a.: 25.620€

Kaltmiete p.M.: 2.135€

Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Eigentümerinformationen.

Der Käufer zahlt an den Makler eine Provision in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer, verdient und fällig mit notarieller Beurkundung des Kaufvertrages.

Impressionen



Gepflegter Eingangsbereich mit hellem Treppenhaus



Freundlich gestaltetes Treppenhaus mit gepflegtem Gesamteindruck



Wohnbereich mit angenehmer Raumwirkung



Praktisch geschnittene Küche mit guter Nutzbarkeit



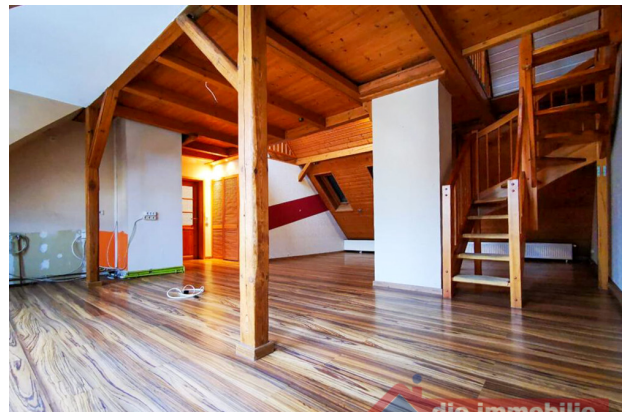
Tageslichtbad mit gepflegter Ausstattung



Weiteres Badezimmer mit Dusche bzw. Wanne und Fenster



Küchenbereich im Dachgeschoss mit offenem Wohnkonzept



Ausgebautes Dachgeschoss mit wohnlichem Charakter



Balkon mit attraktivem Ausblick



Außenansicht des Mehrfamilienhauses



Ausblick vom Balkon



Weitblick über das Umfeld

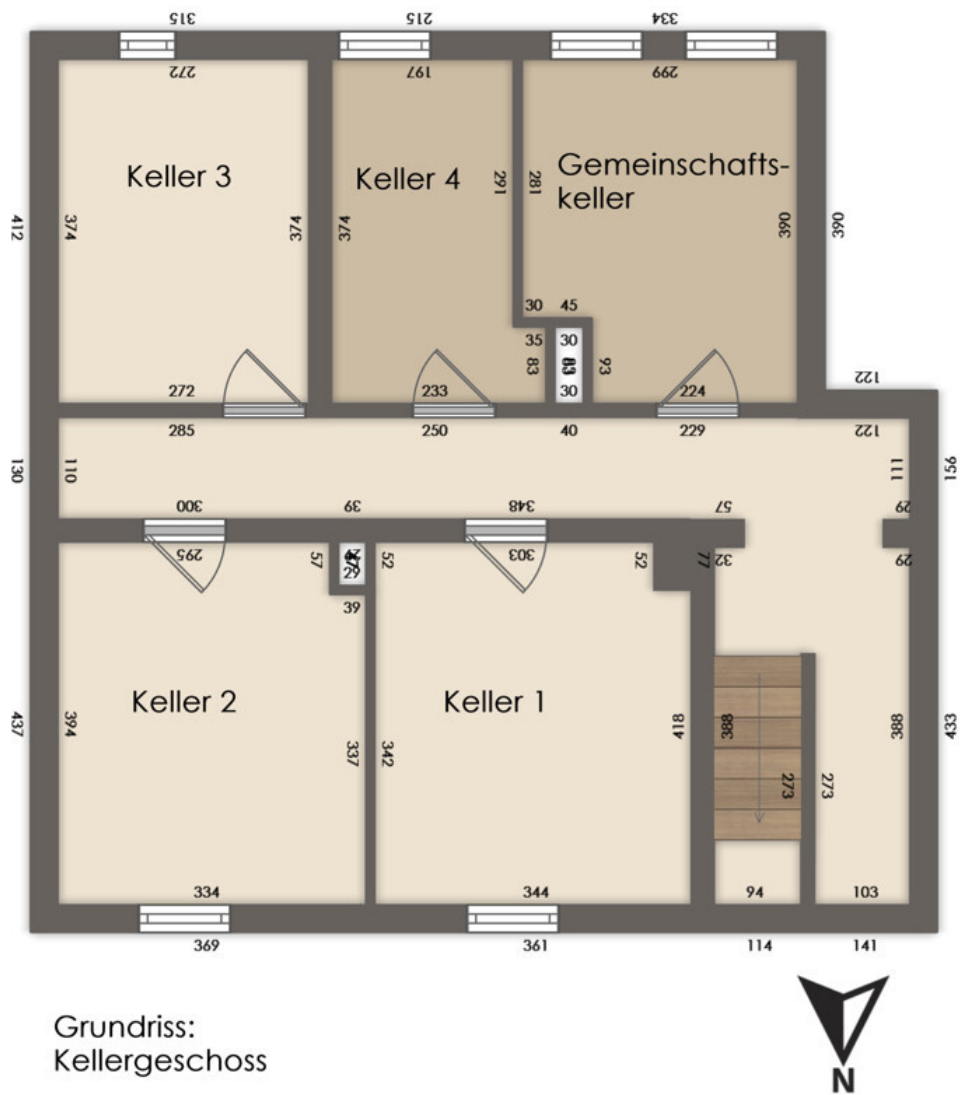


Schöner Ausblick von der Dachterrasse



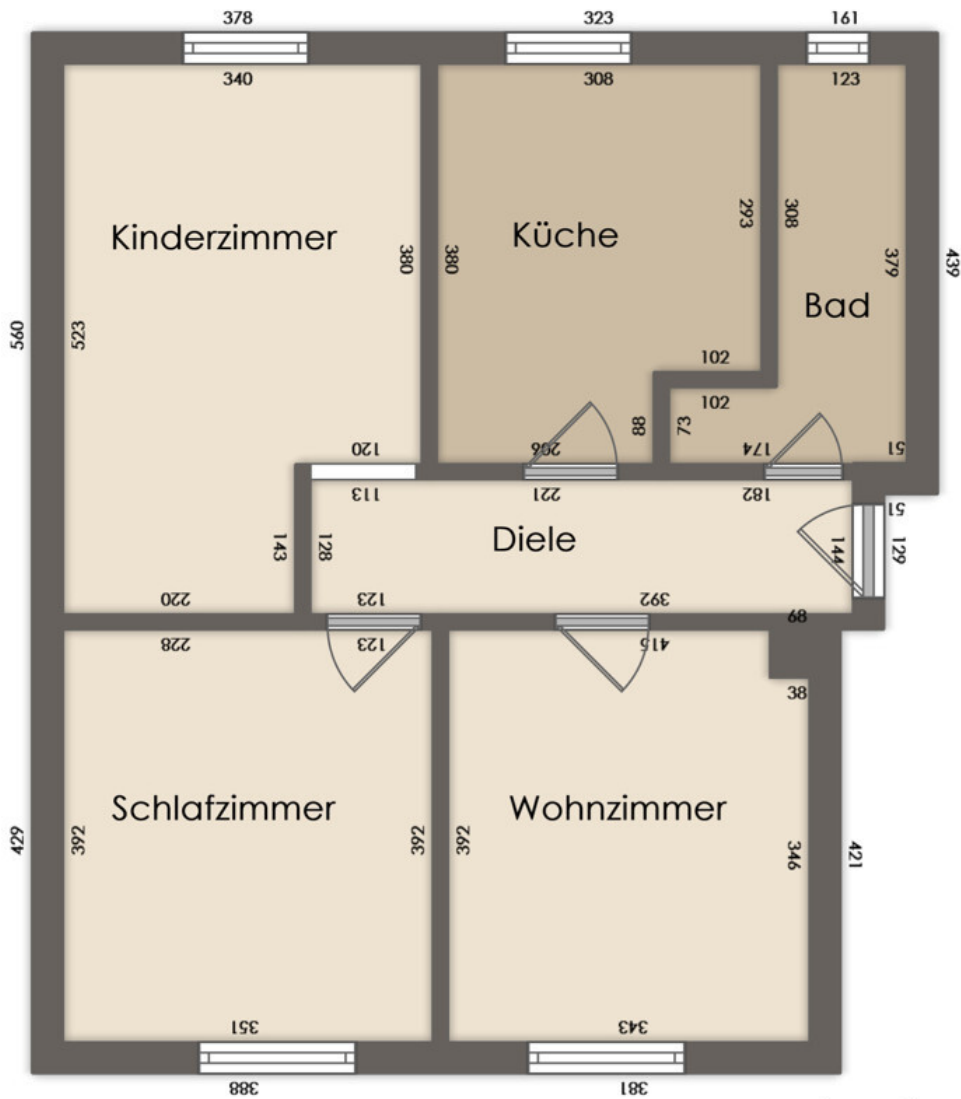
Balkone

Grundriss



Grundriss:
Kellergeschoss

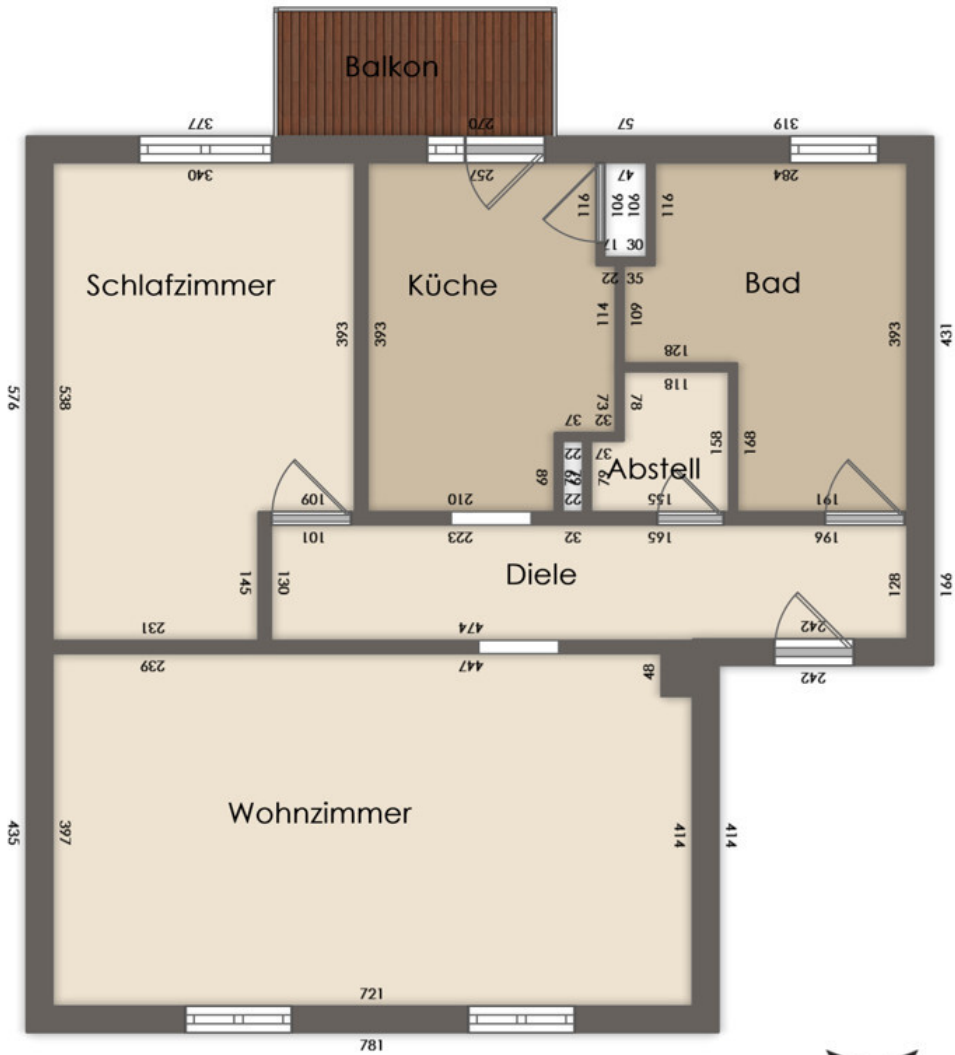
Grundriss Kellergeschoss



Grundriss:
Wohnung 1, Hochparterre



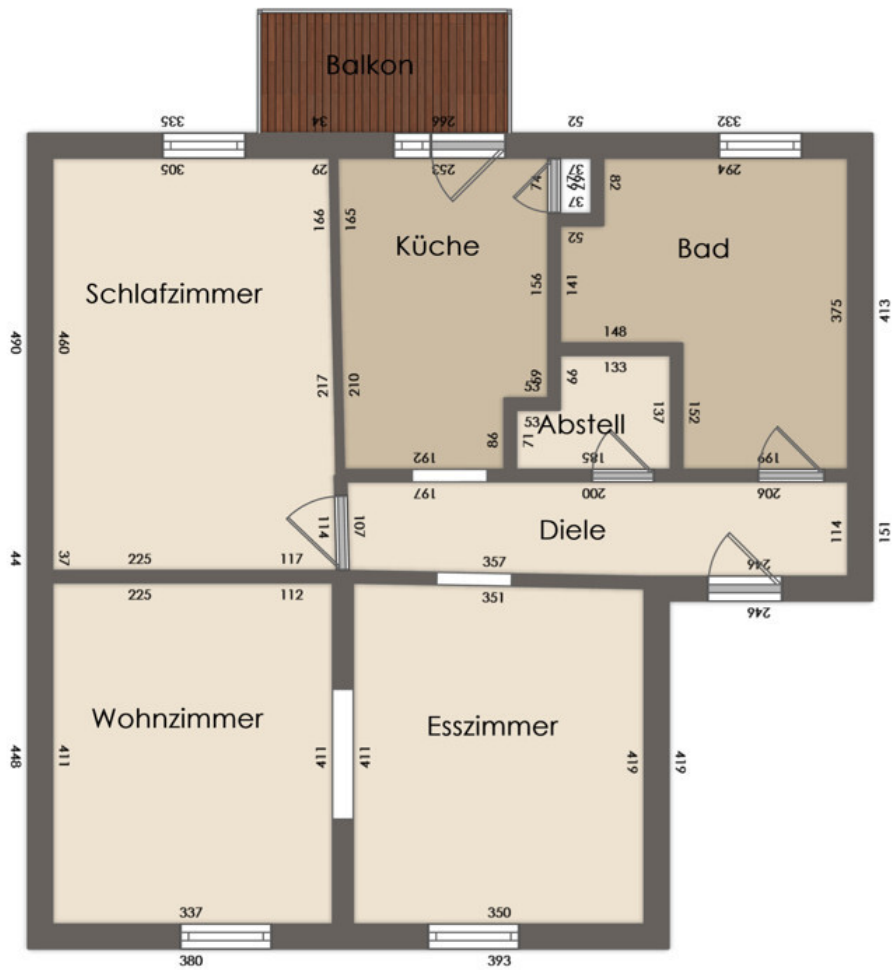
Grundriss Wohnung 1 - Hochparterre



Grundriss:
Wohnung 2,
1. Obergeschoss



Grundriss Wohnung 2 - 1. Obergeschoss



Grundriss:
Wohnung 3
2.Obergeschoss



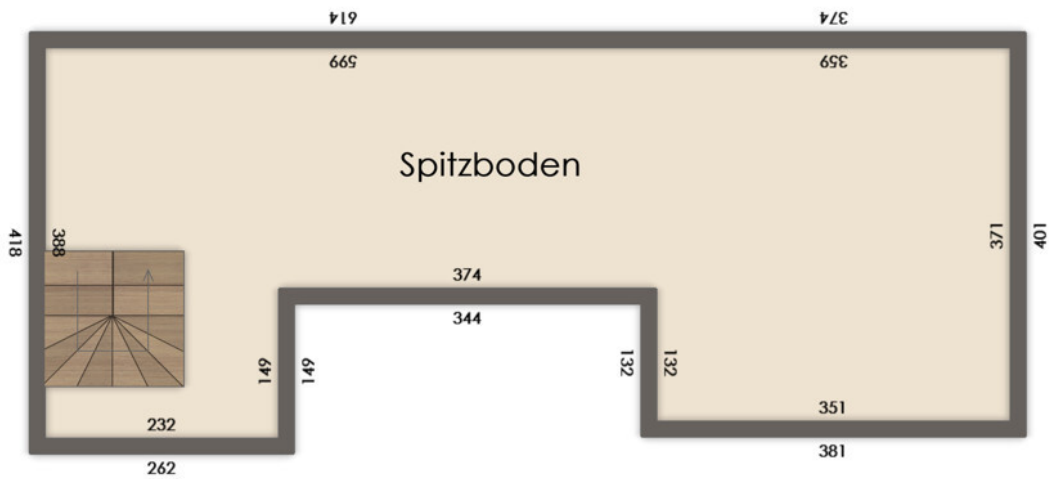
Grundriss Wohnung 3 - 2. Obergeschoss



Grundriss:
Wohnung 4
Dachgeschoss



Grundriss Wohnung 4 - Dachgeschoss



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 Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.