



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-TB-18714

Renditeobjekt: Mehrfamilienhaus mit 4 Etagenwohnungen (4 Wohneinheiten)

Eckdaten

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Kaufpreis	322.000,00 €
Kaufpreis pro m²	1.205,99 €
Jahresnettomiete	16.632,00 €
Faktor	19,4
Provision	3,57 % vom notariell vereinbarten Kaufpreis inkl. MwSt.
Wohnfläche	267,0 m²
Grundstücksfläche	222,0 m²
Anzahl Zimmer	15,0
Teilbar ab	70,0 m²
Baujahr	1909
Zustand	Teilsaniert
WG-Geeignet	
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Gartennutzung	
DV Verkabelung	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	21.12.2035
Energiebedarf	261.45
Energieträger	Erdgas leicht
Energieeffizienzklasse	H
Ausstelldatum	22.12.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Die Immobilie liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld in Eisenach (rund 40.000 Einwohner) – eine Lagequalität, die Anleger schätzen: alltagstauglich, nachgefragt und mit einer Infrastruktur, die Vermietbarkeit unterstützt.

Nahversorgung & Alltag:

Für Mieter zählen kurze Wege. Supermärkte (u. a. Netto, NORMA) sowie ein Dennis BioMarkt sind bequem erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch Drogerien wie Rossmann und dm – ein stimmiges Gesamtpaket für den täglichen Bedarf.

Anbindung & Mobilität:

Eine Bushaltestelle in der Nähe und der Bahnhof Eisenach in kurzer Distanz sorgen für gute ÖPNV-Anbindung – ein Pluspunkt für Berufspendler und Mieter ohne Auto. Mit dem Pkw ist die A4 zügig erreichbar; das stärkt die regionale Erreichbarkeit in Richtung Erfurt sowie weiterführend Frankfurt am Main.

Freizeit, Grün & Lebensqualität:

Mehrere Grünflächen in der Umgebung bieten Raum für Erholung – ein stiller, aber wichtiger Vermietungsfaktor. Gastronomie in der Nähe und kulturelle Anlaufpunkte geben dem Standort zusätzlichen Charakter.

Medizinische Versorgung:

Arztpraxen sowie das St. Georg Klinikum Eisenach in gut erreichbarer Distanz runden die Standortqualität ab – gerade für langfristig orientierte Mieterhaushalte ein nicht zu unterschätzender Pluspunkt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Objektbeschreibung

Ein klassisches Mehrfamilienhaus für Kapitalanleger, die Bestand mit Substanz und greifbarem Upside suchen: 4 Etagenwohnungen, massive Bauweise, Keller und eine einfache, vermietungsfreundliche Ausstattung, immer wieder renoviert. Drei Einheiten liefern bereits laufende Mieteinnahmen – die leerstehende Erdgeschosswohnung eröffnet den direkten Hebel zur Vollvermietung und damit zur Ertragssteigerung.

Dieses Mehrfamilienhaus präsentiert sich als solide, bodenständige Kapitalanlage mit klarer Struktur: Vier Etagenwohnungen – überschaubar in der Verwaltung, nachvollziehbar in der Kalkulation und in der Praxis häufig genau die Objektgröße, die private wie semi-professionelle Anleger bevorzugen.

Die massive Bauweise bildet die Grundlage für Werthaltigkeit und Langlebigkeit. Die einfache, funktionale Ausstattung ist auf Alltagstauglichkeit ausgerichtet und damit ideal für eine stabile Vermietbarkeit im preisbewussten Segment. Zusätzliche Kellerflächen erhöhen den Nutzwert für Mieter (Abstellen, Lagern) und wirken sich oft positiv auf die Vermietbarkeit aus.

Besonders attraktiv aus Investorensicht: Die Immobilie ist nicht „voll ausgereizt“, sondern bietet unmittelbar umsetzbares Potenzial durch die Neuvermietung der leerstehenden EG-Wohnung.

Ausstattung

Massivhaus mit Keller und Satteldach

Etagenheizungen für jede Wohnung.

Rauhfaser und Laminatboden, Küche und Bad gefliest

Kunststofffenster Doppelverglast

EG mit Küche

EG: ca. 70 m² (derzeit leerstehend) Ideal auch zum selber darin wohnen!

1. OG: ca. 70 m² (vermietet)

2. OG: ca. 70 m² (vermietet)

DG: ca. 57 m² (vermietet)

Gesamt: ca. 267 m²

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Die Angaben zur Immobilie basieren teilweise auf Informationen des Eigentümers. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Dies gilt insbesondere für Baujahr, Maße und Flächenangaben.

Die in diesem Exposé enthaltenen Fotos und Videos sind unter Einsatz digitaler Bildbearbeitung und künstlicher Intelligenz erstellt oder optimiert worden sein. Sie dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Verbindlich sind nur die tatsächlichen Gegebenheiten bei einer Besichtigung vor Ort!

Eine persönliche Besichtigung vermittelt Ihnen den besten Eindruck. Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage stets Ihre vollständige Adresse und Telefonnummer an.

Wenn Sie Interesse an dieser oder einer anderen Immobilie aus unserem Portfolio haben, nähere Informationen wünschen oder Fragen zur Finanzierung bestehen, unterstützen wir Sie gern umfassend.

***FALC Immobilien – Ihr innovativer Immobilienmakler.
Wir sind auf allen relevanten Portalen präsent – gemäß unserem Motto: Einfach mehr!***

Ihr Ansprechpartner:

Thomas Braun

FALC Immobilien Weimar · Über der Nonnenweise 1 · 99428 Weimar

Büro: +49 3643 498 87 12 · Mobil: +49 177 573 26 36

FALC Zentrale (Mo–So 6:00–22:00 Uhr): 0800 / 646 0 646 (kostenfrei)

E-Mail: thomas.braun@falcimmo.de

weitere Immobilienangebote finden Sie hier: <https://www.falcimmo.de/immobilienangebote.html>

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

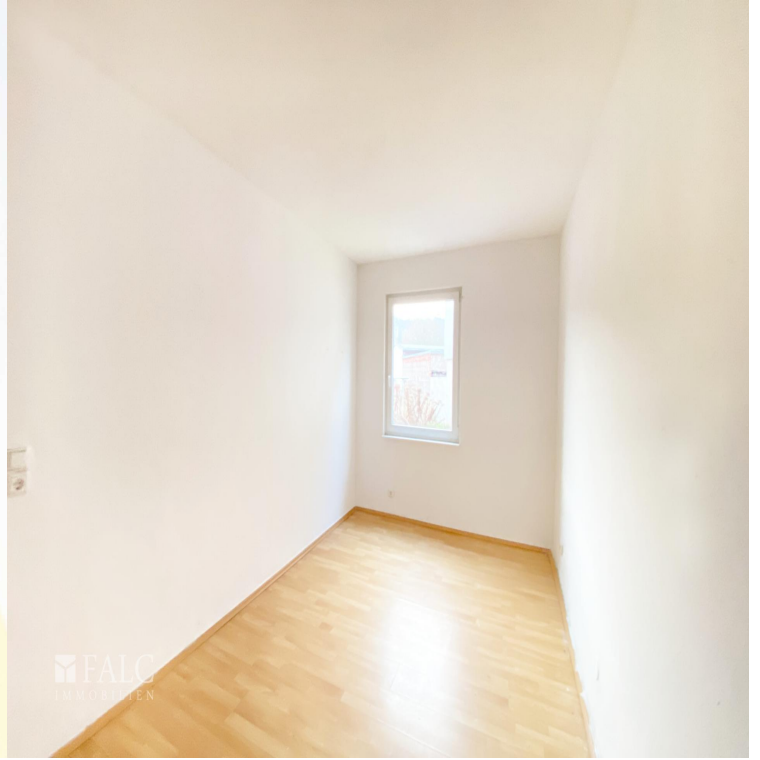
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

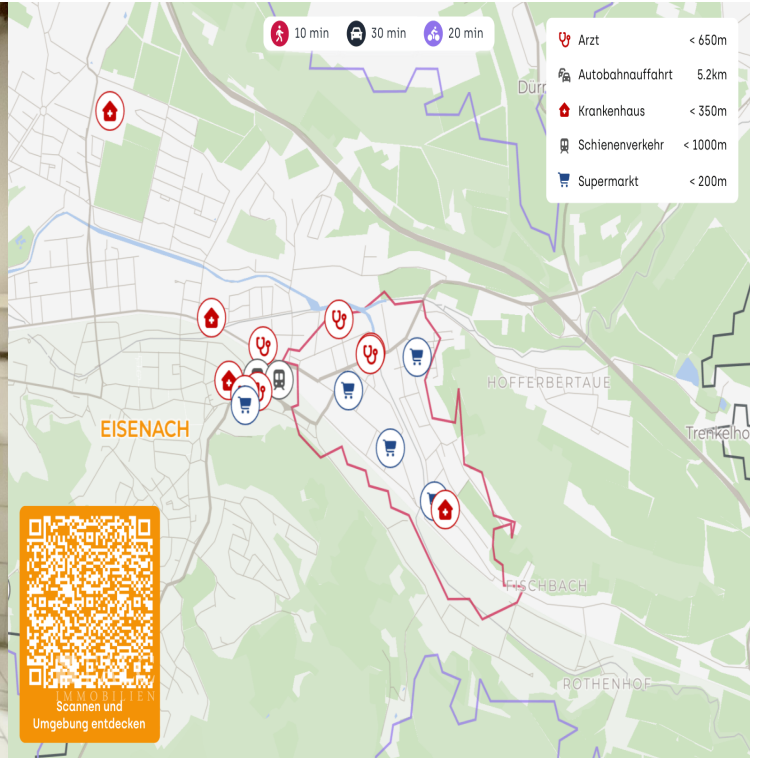
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



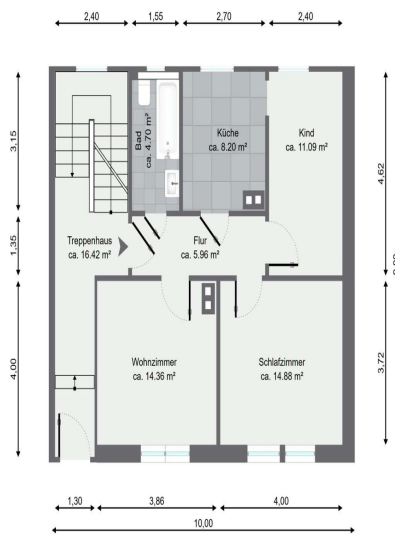
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



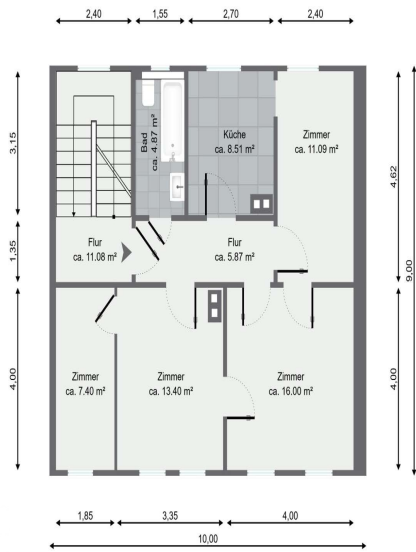
WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

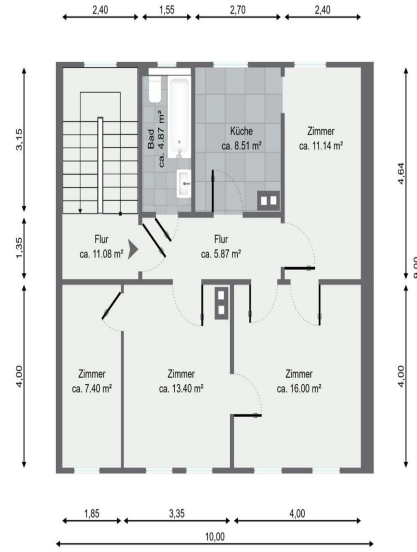
IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



1 und 2 Obergeschoss

FALC
IMMOBILIEN



3. Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

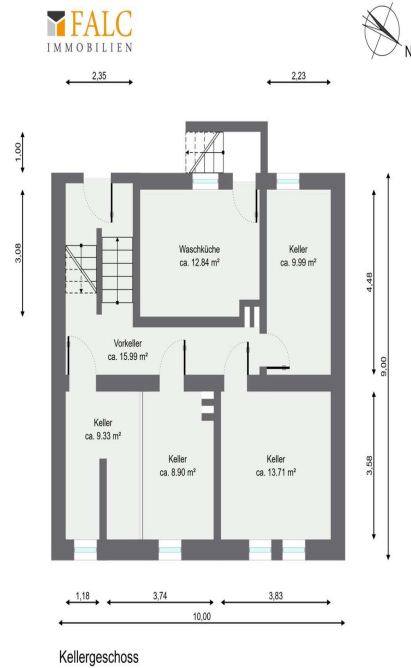
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)