



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-TB-79609

**Besser geht nicht! Im EG wohnen und Rendite: sofortige
Mieteinnahmen durch 3 vermietete Einheiten**

Eckdaten

Kaufpreis	322.000,00 €
Jahresnettomiete	16.632,00 €
Faktor	19,4
Provision	3,57 % vom notariell vereinbarten Kaufpreis inkl. MwSt.

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

Wohnfläche	267,0 m²
Nutzfläche	267,0 m²
Grundstücksfläche	222,0 m²
Anzahl Zimmer	15,0
Anzahl Schlafzimmer	11,0
Anzahl Badezimmer	4,0
Teilbar ab	70,0 m²
Baujahr	1909
Zustand	Teilsaniert
WG-Geeignet	
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Gartennutzung	
DV Verkabelung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Immobilie liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld in Eisenach, einer Stadt mit rund 40.000 Einwohnern. Die Lage verbindet kurze Wege im Alltag mit einer guten Anbindung für Pendler und Ausflüge in die Region.

Einkauf und Versorgung sind bequem erreichbar: Ein Netto Marken Discount sowie eine NORMA befinden sich in der Nähe, ebenso ein Denms BioMarkt für den täglichen Bedarf. Für Besorgungen des Alltags stehen zudem mehrere Drogerien wie Rossmann und dm in der näheren Umgebung zur Verfügung.

Auch die Verkehrsanbindung ist überzeugend. Eine Bushaltestelle liegt praktisch um die Ecke, der Bahnhof Eisenach ist in wenigen Minuten erreichbar. Mit dem Auto gelangen Sie zügig zur A4, wodurch sich eine flexible Anbindung in Richtung Erfurt und Frankfurt am Main ergibt.

Für Freizeit und Erholung bieten sich mehrere Grünflächen in der Umgebung an, die zu Spaziergängen und kurzen Auszeiten einladen. Wer gern auswärts isst, findet mit Helmut's Gartenkneipe sowie dem Gasthaus und Pension Sankt Peter attraktive Anlaufstellen in der Nähe. Kultur und Stadtgeschichte sind ebenfalls präsent, etwa am Nikolaitor.

Abgerundet wird die Lage durch eine solide medizinische Versorgung mit Arztpraxen und dem St. Georg Klinikum Eisenach in gut erreichbarer Distanz.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Objektbeschreibung

Für Sie als Eigennutzer im EG: Sie können im EG Ihren eigenen Lebensmittelpunkt schaffen – und gleichzeitig in die Rolle des Vermieters hineinwachsen, ohne direkt „groß“ starten zu müssen. Die drei bestehenden Mietverhältnisse sorgen für laufende Einnahmen, während Sie das Objekt im Alltag kennenlernen, optimieren und Schritt für Schritt weiterentwickeln können.

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.

Teilen Sie das Haus in einzelne Wohnungen und wenn Sie das Objekt in die Steuerfreiheit gebracht haben, können Sie zusätzliche Einnahmen generieren. So geht Kapitalaufbau!

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 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



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

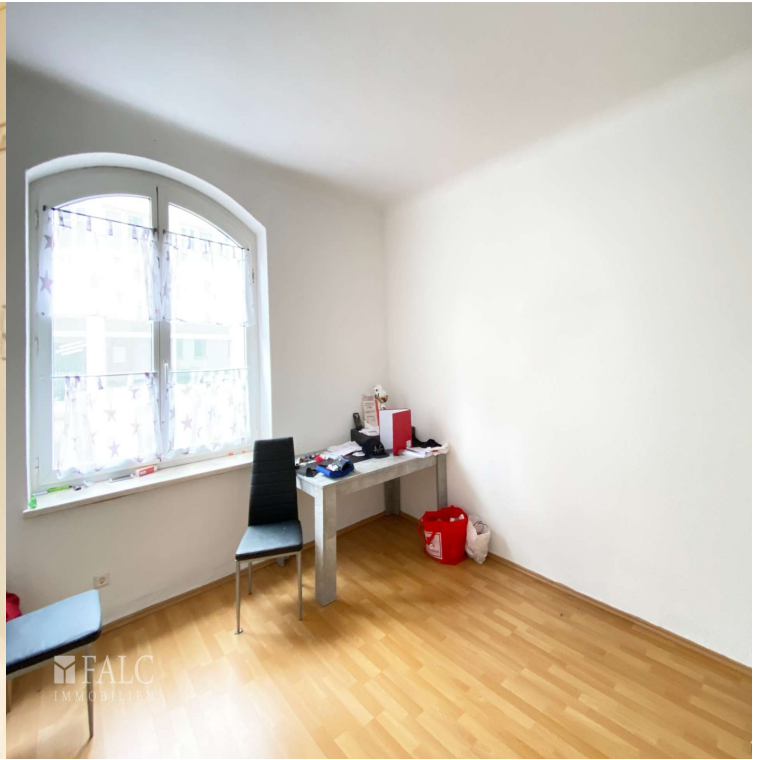
[Online ansehen](#)



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

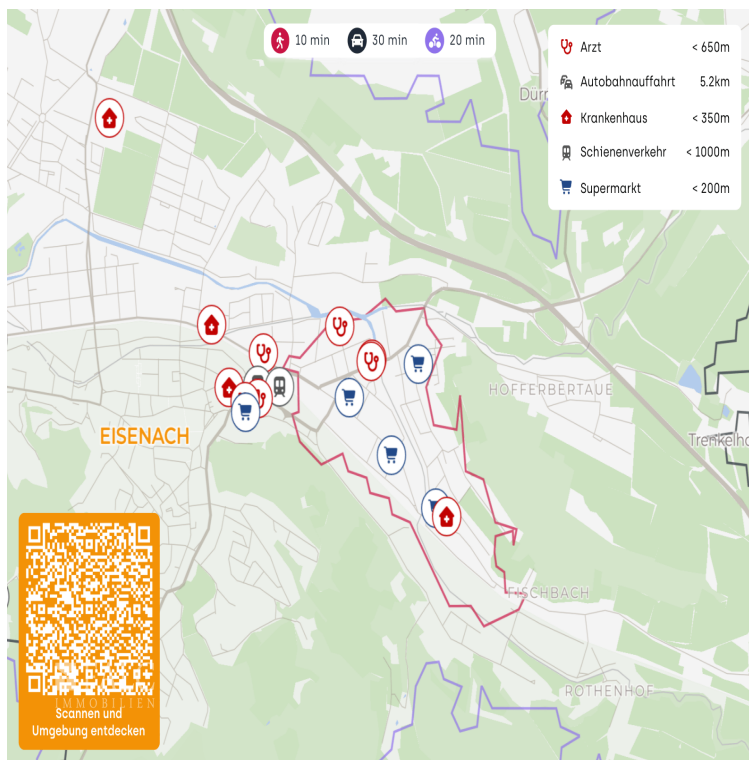
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



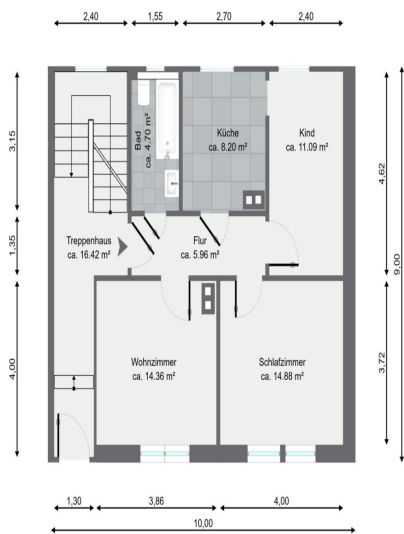
WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

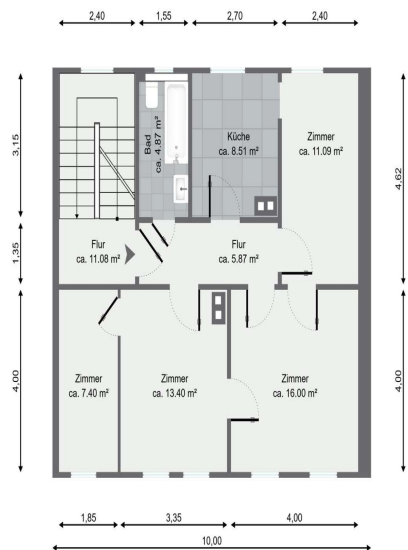
IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

FALC
IMMOBILIEN



1 und 2 Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



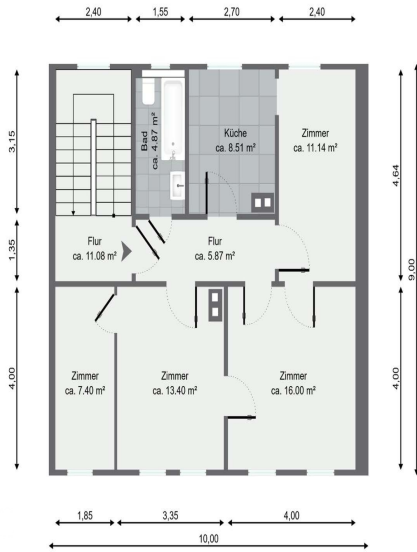
WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

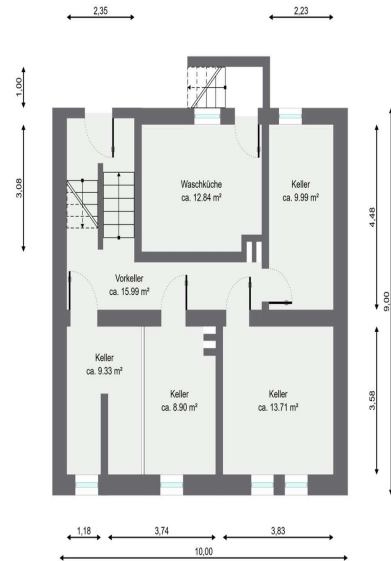
IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



3. Obergeschoss

FALC
IMMOBILIEN



Kellergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)