

Investment mit 22 Einheiten | Weimar

Im Schmiedegärtchen 2, 99428 Weimar

Kaufpreis	1.900.000 €
Vermarktungsart	Kaufobjekt
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Wohnfläche	1236.01 m²
Grundstück	2172 m²
Etagen	4
Zustand	TEIL_VOLLSANIERT
Baujahr	1950
Energieverbrauch	97.7 kWh/(m²·a)
Energieträger	Erdgas

Objektbeschreibung

Kapitalanlage:

Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial in Weimar-Gelmeroda

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus in attraktiver Lage von Weimar-Gelmeroda. Die Immobilie überzeugt durch ihre stabile Vermietungssituation, nachhaltige Ertragskraft sowie weiteres Mietsteigerungspotenzial und stellt damit eine interessante Kapitalanlage dar.

Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial

Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 22 Wohneinheiten und 22 Stellplätzen in Weimar-Gelmeroda
Solider Bestand. Laufende Erträge. Konkretes Mietsteigerungspotenzial.

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 22 Wohneinheiten auf einem ca. 2.172 m² großen, voll erschlossenen Grundstück in Weimar-Gelmeroda.

Die derzeitige Jahresnettokaltmiete beträgt 100.090,44 EUR.

Das Gebäude präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Laufende Modernisierungen und Instandhaltungen

wurden regelmäßig durchgeführt, wodurch langfristige Vermietbarkeit und Werterhalt unterstützt werden.

Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten Weimarer Ortsteil Gelmeroda, etwa 2 km südwestlich der Kulturstadt Weimar. Die ruhige Wohnlage kombiniert naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden infrastrukturellen Anbindung.

Die Landeshauptstadt Erfurt ist in ca. 20 km erreichbar. Die Bundesautobahn A4 befindet sich nur etwa 1 km entfernt und gewährleistet eine optimale Verkehrsanbindung.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Kindertagesstätten, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Zudem besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Ausstattung

Die wichtigsten Investmentkennzahlen auf einen Blick:

- 22 Wohneinheiten
- ca. 1.236,01 m² Wohnfläche
- ca. 2.172 m² Grundstücksfläche
- 22 Stellplätze
- 100.090,44 € Jahresnettokaltmiete
- gepflegter und laufend instandgehaltener Gebäudebestand
- weiteres Mietentwicklungspotenzial
- attraktive Lage in Weimar-Gelmeroda

Die derzeitige Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf 100.090,44 €. Damit verfügt die Immobilie bereits über eine laufende und nachvollziehbare Ertragsbasis.

Gleichzeitig eröffnet der bestehende Mietbestand Möglichkeiten für eine weitere Entwicklung der Einnahmesituation. Insbesondere bei zukünftigen Neuvermietungen sowie im Rahmen der rechtlich zulässigen Anpassung bestehender Mietverhältnisse kann Potenzial zur Optimierung der Mieterträge bestehen.

Für Kapitalanleger ergibt sich damit eine interessante Kombination aus bestehendem Cashflow und langfristiger Entwicklungsperspektive.

Gepflegter Bestand – Fokus auf langfristigen Werterhalt

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem gepflegten Zustand. Laufende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden regelmäßig durchgeführt.

Der bestehende Zustand unterstützt damit die langfristige Vermietbarkeit und trägt zum nachhaltigen Erhalt der Immobilie bei. Für Investoren bedeutet dies einen bereits etablierten Wohnungsbestand, der nicht ausschließlich auf kurzfristige Wertsteigerung, sondern auf dauerhafte Vermietbarkeit und laufende Erträge ausgerichtet ist.

22 Wohneinheiten – breit aufgestellter Mietbestand

Mit insgesamt 22 Wohnungen verfügt die Immobilie über eine für Kapitalanleger interessante Größenordnung. Die Vielzahl einzelner Mietverhältnisse sorgt für eine breite Verteilung der Mieterträge innerhalb des Objekts. Ergänzt wird der Wohnungsbestand durch 22 Stellplätze, die den Mietern zusätzlichen Komfort bieten und einen weiteren Bestandteil des Immobilienangebots darstellen.

Weimar-Gelmeroda als Wohnstandort

Die Immobilie befindet sich in Gelmeroda, einem Ortsteil der Stadt Weimar. Die Lage verbindet die Vorzüge

eines gewachsenen Wohnstandortes mit der Nähe zur Kultur- und Universitätsstadt Weimar.

Damit bietet der Standort eine interessante Grundlage für eine nachhaltige Wohnraumvermietung und langfristige Bewirtschaftung des Bestands.

Fazit für Kapitalanleger

Dieses Mehrfamilienhaus richtet sich insbesondere an Anleger, die Wert auf eine bestehende Ertragsstruktur, einen gepflegten Wohnungsbestand und zusätzliches Entwicklungspotenzial legen.

Die Kombination aus 22 Wohneinheiten, rund 1.236 m² Wohnfläche, 22 Stellplätzen und einer aktuellen Jahresnettokaltmiete von über 100.000 € schafft eine solide Ausgangsbasis für eine langfristig orientierte Immobilienstrategie.

Ein etabliertes Anlageobjekt mit laufenden Mieterträgen und Perspektive für die weitere Entwicklung.