Meiningen

Interessante Kapitalanlage mit 5 Wohneinheiten und Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 26124403



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 338 m^2 • GRUNDSTÜCK: 226 m^2

Objektnummer: 26124403 - 98617 Meiningen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26124403 - 98617 Meiningen

Auf einen Blick

Objektnummer	26124403
Wohnfläche	ca. 338 m²
Baujahr	1900

Kaufpreis	249.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Vermietbare Fläche	ca. 338 m²

Objektnummer: 26124403 - 98617 Meiningen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	109.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.09.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26124403 - 98617 Meiningen

Die Immobilie





Objektnummer: 26124403 - 98617 Meiningen

Die Immobilie





Objektnummer: 26124403 - 98617 Meiningen

Die Immobilie





Objektnummer: 26124403 - 98617 Meiningen

Die Immobilie





Objektnummer: 26124403 - 98617 Meiningen

Die Immobilie





Objektnummer: 26124403 - 98617 Meiningen

Die Immobilie



Objektnummer: 26124403 - 98617 Meiningen

Ein erster Eindruck

Dieses ca. 1900 errichtete Fachwerk-Mehrfamilienhaus bietet Kapitalanlegern eine interessante Gelegenheit. Auf ca. 338 m² Wohnfläche verteilen sich fünf Wohneinheiten auf einem ca. 226 m² großen Grundstück. Parkmöglichkeiten sind am Objekt vorhanden.

Das Haus ist aktuell vermietet. Die Mieterstruktur besteht überwiegend aus Haushalten, deren Wohnkosten über staatliche Leistungen getragen werden. Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt ca. 15.960 €. Gleichzeitig besteht weiteres Mietentwicklungspotenzial: Bei Erreichen der kalkulierten Soll-Miete sind jährliche Einnahmen von ca. 21.660 € möglich.
In den vergangenen Jahren wurden bereits verschiedene Maßnahmen durchgeführt. So wurden 2017 unter anderem die Wohnung im 1. Obergeschoss mit neuem Laminat und Heizkörpern ausgestattet sowie weitere Heizkörper erneuert. 2008 erfolgte eine Erneuerung der Sanitärbereiche, 1996 wurde die Elektroinstallation erneuert. Im Jahr 2022 wurde die Gastherme im Dachgeschoss erneuert. Jede Wohneinheit verfügt über eine eigene Gasheizung. Zudem wurde 2025 ein Glasfaseranschluss verlegt.

Das Objekt befindet sich insgesamt in einem renovierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand. Für einen erfahrenen Kapitalanleger bietet sich dadurch die Möglichkeit, das Gebäude schrittweise aufzuwerten und das vorhandene Miet- und Wertsteigerungspotenzial langfristig zu nutzen.

Eine interessante Immobilie für Anleger, die eine bestehende Vermietung mit laufenden Einnahmen und zusätzlichem Entwicklungspotenzial verbinden möchten.

Objektnummer: 26124403 - 98617 Meiningen

Ausstattung und Details

- Baujahr 1900
- Fachwerkhaus
- 5 Wohneinheiten
- ca. 338 m² Wohnfläche
- ca. 226 m² Grundstück
- Jahresnettokaltmiete IST: 15.960 €
- Jahresnettokaltmiete SOLL: 21.660 €
- Rendite IST: 6,41 %
- Rendite SOLL: 8,69 %
- Faktor IST: 15,60
- Faktor SOLL: 11,49
- Parkflächen vorhanden
- Glasfaseranschluss seit 2025

Objektnummer: 26124403 - 98617 Meiningen

Alles zum Standort

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im Steinweg in Meiningen, in einer urban geprägten Lage mit kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, darunter ein Supermarkt in der näheren Umgebung, sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine komfortable Nahversorgung ohne zwingend auf das Auto angewiesen zu sein.
Ein weiterer Vorteil ist die Nähe zur Meininger Innenstadt. Die historische Innenstadt mit ihrer Fußgängerzone, zahlreichen Einzelhändlern, Cafés, Restaurants und Dienstleistungsangeboten bietet vielfältige Möglichkeiten für Einkauf, Freizeit und Alltag.
Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut: Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe des Steinwegs, während der Bahnhof Meiningen etwa 1,4 km entfernt liegt.
Durch die Lage innerhalb Meiningens sind zudem die umliegenden Stadtteile sowie das regionale Verkehrsnetz schnell erreichbar. Damit verbindet der Standort zentrale Wohnlage, gute Nahversorgung und kurze Wege in die Innenstadt – ein attraktiver Standort insbesondere für Mieter, die Wert auf eine alltagstaugliche Infrastruktur legen.

Objektnummer: 26124403 - 98617 Meiningen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26124403 - 98617 Meiningen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Motschmann

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt
Tel.: +49 361 - 60 13 909 0
E-Mail: erfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com