

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Elxleben

### Renditestarke Wohnanlage in Top gepflegtem Zustand



Objekt-Nr. OM-413095

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.095.000 €**

Thomas Müntzer Straße 50  
99189 Elxleben  
Thüringen  
Deutschland

Baujahr	1998	Gesamtfläche	503,00 m²
Grundstücksfläche	593,00 m²	Carports	1
Etagen	3	Stellplätze	2
Wohnfläche	503,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Soll	61.656
Preis pro m²	2.177,00 €	Nettomiete Ist	58.056
Übernahme	Nach Vereinbarung	X-fache Mieteinn.	17,76
Modernisierung Jahr	2025	Anzahl Einheiten	6
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses renditestarke Mehrfamilienhaus überzeugt durch seine gepflegte Substanz und attraktive Kennzahlen.

Mit insgesamt 6 Wohneinheiten, die jeweils über ein eigenes Grundbuch verfügen, bietet das Objekt flexible Nutzungsmöglichkeiten - von der klassischen Kapitalanlage bis hin zur Einzelveräußerung.

6 Wohneinheiten mit eigenem Grundbuch.

Außenbereich mit derzeit 2 Stellplätzen und 1 Carport.

Zustand sehr gepflegt und laufend instandgehalten.

Kennzahlen Faktor 17.8 Kaufpreis 2177 €/qm.

Vollvermietung - Kaltmiete ist 58056 €.

Kaltmiete soll 61656 € durch die anstehende Neuvermietung einer Einheit im ersten Halbjahr 2026.

Weiteres Steigerungs- und Entwicklungspotenzial ist ebenfalls vorhanden. Eine zukünftige Kaltmiete von ca.

rund 67000 € ist absolut realistisch erzielbar.

Sie können dieses sehr interessante Objekt ab sofort provisionsfrei erwerben.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Dachterrasse

## Lage

Elxleben an der Gera ist eine Gemeinde im Landkreis Sömmerda, Thüringen, mit rund 2200 Einwohnern.

Sie liegt nur wenige Kilometer nördlich der Landeshauptstadt Erfurt und profitiert von der direkten Anbindung an die Bundesstraße B4 sowie die Nähe zur Autobahn A71.

Die Lage kombiniert ländliche Ruhe mit urbaner Nähe zu Erfurt. Für Kapitalanleger ist Elxleben besonders interessant, da die Nachfrage nach Wohnraum im Erfurter Umland hoch ist und die Gemeinde durch ihre gepflegte Infrastruktur eine stabile Wertentwicklung verspricht.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	146,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Haupthaus WE 1-4-5



# Exposé - Galerie



Nebenhaus WE 6



Nebenhaus WE 2-3



# Exposé - Galerie



Bad WE 2



Innenhof

# Exposé - Galerie



Treppe WE 2



Wohnzimmer - Terrasse WE 6