

Exposé

Einfamilienhaus in Eberdorf bei Coburg

Stabile Kapitalanlage mit 6,0 % Rendite – Einfamilienhaus bei Coburg



Objekt-Nr. OM-418519

Einfamilienhaus

Verkauf: **209.000 €**

Ansprechpartner:
Christian Röhdanz

Hauptstraße 21
96237 Eberdorf bei Coburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1927	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	116,00 m²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	121,14 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um ein umfangreich saniertes und vermietetes Einfamilienhaus in zentraler Lage von Ebersdorf bei Coburg, Hauptstraße 21.

Die Immobilie stellt eine attraktive Kapitalanlage mit stabilen und indexierten Mieteinnahmen dar und überzeugt durch ihren sehr guten baulichen Zustand nach umfassender Modernisierung.

Das ursprünglich ca. 1930 errichtete Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 121 m², verteilt auf 7 Zimmer, davon 6 Schlafzimmer, sowie zwei neue Bäder.

Die Immobilie ist teilunterkellert und bietet eine funktionale, gut vermietbare Raumaufteilung.

Im Rahmen einer umfassenden energetischen und technischen Sanierung wurden nahezu alle relevanten Gewerke modernisiert, darunter:

- neue Fenster
- Dämmung der oberen Geschossdecke
- Gastherme Baujahr 2024
- Elektrik überholt
- zwei neue Bäder
- neue Innenausstattung (Wände, Böden und Oberflächen)

Die Außendämmung ist vorbereitet, jedoch noch nicht vollständig abgeschlossen, da der ursprünglich beauftragte Handwerksbetrieb die Arbeiten aufgrund eines Todesfalls nicht finalisieren konnte.

Dies eröffnet dem Käufer zusätzliches Wertsteigerungspotenzial.

Zur Immobilie gehört eine Terrasse. Auf Garage, Stellplätze und Garten wurde bewusst verzichtet, wodurch kein Pflege- oder Außenanlagenaufwand entsteht – ein klarer Vorteil für Kapitalanleger.

Das Objekt ist seit Dezember 2025 vermietet. Der Mietvertrag ist indexiert, was eine langfristige Anpassung der Miete an die Inflation ermöglicht. Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.050 €, entsprechend einer Jahreskaltmiete von 12.600 €.

Bei einem Kaufpreis von 209.000 € ergibt sich eine Bruttorendite von ca. 6,03 %.

Ein neuer Energieausweis wird aktuell erstellt, da die durchgeführten energetischen Maßnahmen noch nicht vollständig berücksichtigt sind.

Insgesamt handelt es sich um eine pflegeleichte, modernisierte Bestandsimmobilie mit solider Rendite, indexierter Vermietung und zusätzlichem Entwicklungspotenzial – ideal für Kapitalanleger.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller

Sonstiges

Impressum – HAMA Immobilien GmbH

Angaben gemäß § 5 TMG / §§ 55 RStV

HAMA Immobilien GmbH

Kirchstück 29

96472 Rödental-Waldsachsen

Deutschland

Telefon: 09563 5 49 55 33

✉ E-Mail: info@hama-immobilien.com

Vertreten durch den Geschäftsführer:

Christian Röhrdanz

Registereintrag:

Eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Coburg

Handelsregister №: HRB 6644

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:

DE31026900

Inhaltlich Verantwortlicher gemäß § 55 Abs. 2 RStV:

Christian Röhrdanz, Anschrift wie oben

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Ebersdorf bei Coburg, einer gefragten Gemeinde im oberfränkischen Landkreis Coburg. Ebersdorf zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur, eine stabile Nachfrage nach Wohnraum sowie die Nähe zur Stadt Coburg aus, was den Standort insbesondere für Kapitalanleger attraktiv macht.

Die Hauptstraße bildet eine der zentralen Verkehrsachsen des Ortes. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäcker, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch gastronomische Angebote sowie weitere Dienstleister befinden sich im direkten Umfeld.

Die verkehrliche Anbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene Bundesstraße B303 sowie die Autobahn A73 besteht eine schnelle Verbindung nach Coburg, Lichtenfels, Bamberg und Nürnberg. Der Bahnhof Ebersdorf bietet zudem eine gute Anbindung an den regionalen Schienenverkehr.

Durch die Kombination aus zentraler Lage, guter Erreichbarkeit, wirtschaftlich stabilem Umfeld und hoher Vermietbarkeit eignet sich die Lage ideal für eine dauerhafte und sichere Wohnraumnutzung. Die Nähe zu Coburg mit seinen Arbeitsplätzen, Kliniken, Bildungseinrichtungen und Industriebetrieben sorgt für eine konstant hohe Mietnachfrage.

Insgesamt handelt es sich um einen etablierten Wohnstandort mit nachhaltigem Entwicklungspotenzial, der sowohl für Eigennutzer als auch – insbesondere – für Kapitalanleger mit Fokus auf langfristige Vermietung überzeugt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Zimmer 01



Außenansicht

Exposé - Galerie



Badezimmer EG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Zimmer 02



Flur EG

Exposé - Galerie



Flur OG



Flur OG

Exposé - Galerie



Therme



Keller



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Zimmer 03

Exposé - Galerie



Zimmer 03



Zimmer 04

Exposé - Galerie



Zimmer 04



Zimmer 05

Exposé - Galerie



Zimmer 05



Terrasse

Exposé - Galerie



Treppenhaus



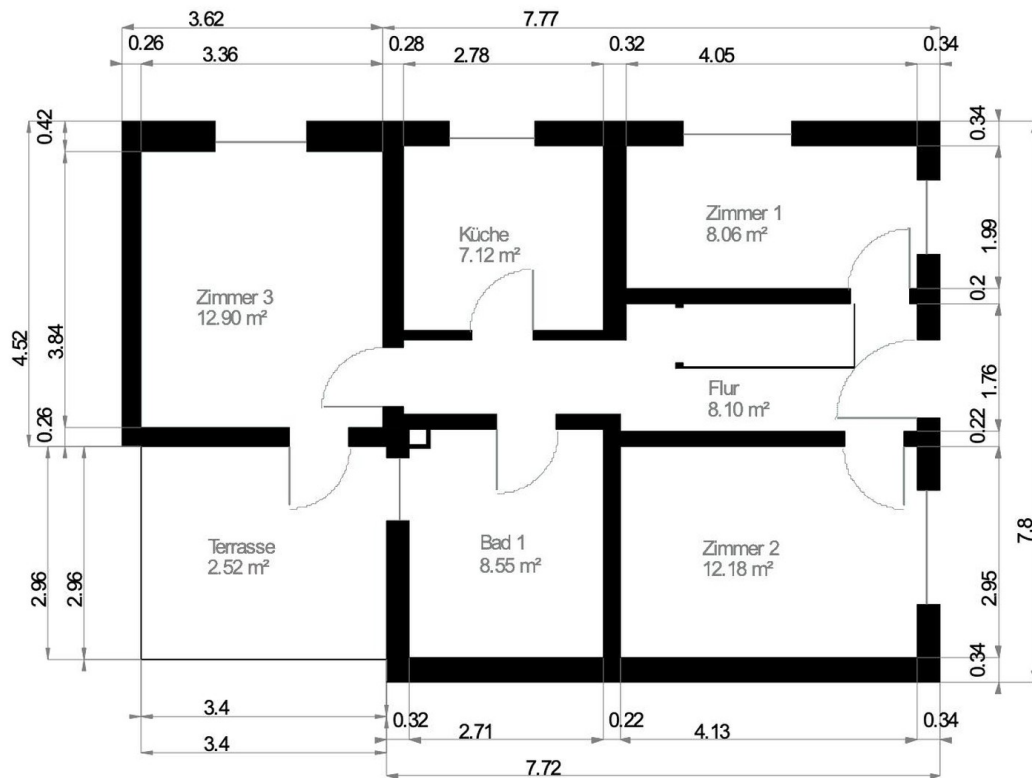
Zimmer 06

Exposé - Galerie

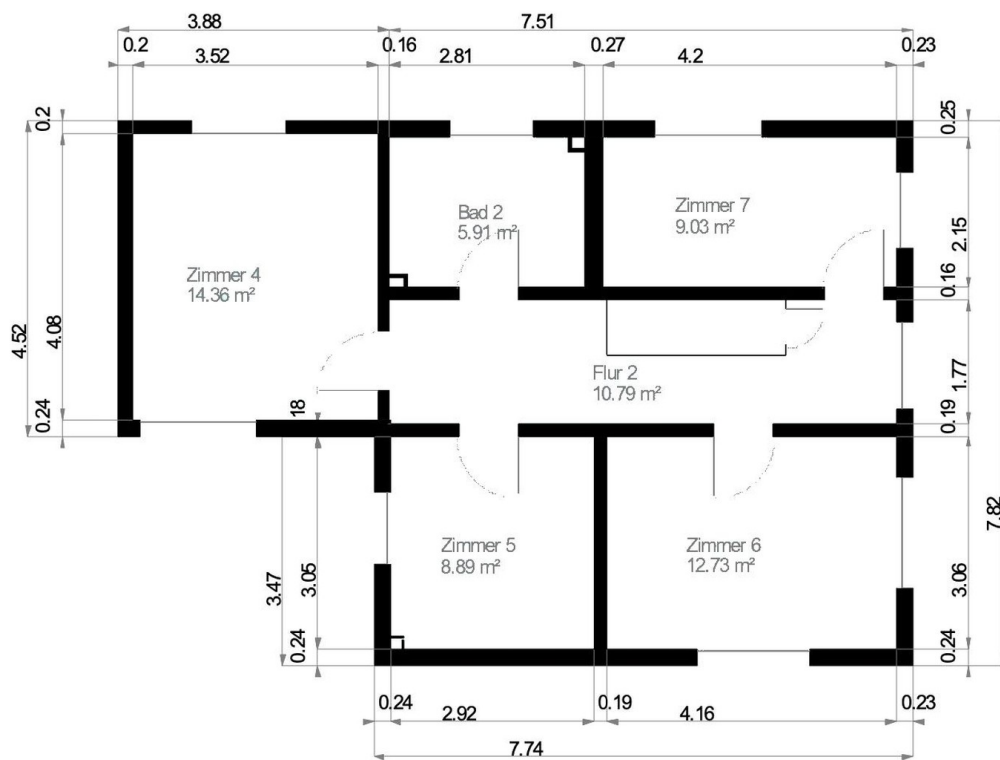


Zimmer 06

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG