6,8 % Rendite gepaart mit sicherer Mietstaffel und Wachstumsplus!

Hinterm Zwinger 9, 99326 Stadtilm

Kaufpreis	Zimmer	Etagen	Wohnfläche	Grundstück
875.520,00 €	21	4	654 m²	464 m²

OBJEKTDATEN

Immobilienart: Anlageobjekt Haus	Nutzfläche: 803,02 m²
Immobilientyp: Mehrfamilienhaus	Etagenanzahl: 4
Baujahr: 1935	Zimmer: 21
Kaufpreis: 875.520 €	Bad: Wanne, Dusche, Fenster
Heizungsart: Zentralheizung	Gästetoilette: Ja
Befeuerungsart: Gas	Fenster: Holz
Provision: 35.000,00 € inkl. 19 % Ust.	Objektzustand: gepflegt
Bezugsfrei ab: sofort	Terrasse: 1
Grundstücksgröße: 464,00 m²	Mieteinnahme Ist: 56.820,00 €
Wohnfläche: 653,51 m²	Mieteinnahme Soll: 60.132,00 €

Energieausweis

Energieausweis: vorhanden	Energieeffizienzklasse: D
Energieausweistyp: Verbrauch	Wesentlicher Energieträger: GAS
Endenergieverbrauch: 103.40 kWh/(m²*a)	

OBJEKTBESCHREIBUNG

Mit bestem Gewissen und ein wenig Stolz gepaart bieten wir Ihnen hier eines der Schmuckstücke in Stadtilm an.
Das voll vermietete Objekt bietet dank der vertraglich vereinbarten Mietstaffeln eine verlässliche und langfristig planbare Ertragsentwicklung. Zusätzlich eröffnet sich weiteres Potenzial durch die nachträglich geschaffenen Balkone und Dachterrassen, die bislang noch keine Berücksichtigung in den wohnflächenrelevanten Mietvertragsangaben gefunden haben und zukünftig zusätzliche Mietsteigerungsmöglichkeiten bei Neuvermietungen bieten. Ihr Wachstumsplus! So können zukünftig noch anteilig von 97,20 qm Gesamtbruttofläche der jeweilige Anteil in die Wohnfläche aufgenommen werden.

Die Immobilie ist aus unserer Sicht ideal für den Eigentümer mit Weitblick im Bezug auf Renditesicherheit geeignet. Bei der Besichtigung vor Ort konnten wir uns vollends davon überzeugen, dass sich das in die Stadtmauer eingebettete Haus inklusive der neuen Wohneinheiten in einem sehr gutem Zustand befindet.

Die Eigentümerin hat das Objekt von ihrem Vater übernommen und nach und nach in das heutige Schmuckstück verwandelt. Die Wohnungen sind alle vollständig modernisiert und zeitgemäß ausgestattet. Die Bäder oft mit Wanne und Dusche (in sechs Wohnungen), die großen Balkone und der gemeinschaftlich nutzbare Innenhof sind nur einige Highlights, die das Haus in Stadtilm bei den Mietern so beliebt haben werden lassen. Besonders hat uns beeindruckt, dass sämtliche Nebenflächen, wie Kellerräume, Fahrradkeller, Wäschekeller und sogar ein separate Toilette für die Reinigungskraft oder den Handwerker vor Ort ebenfalls in sehr gutem Zustand sind sowie großzügig dimensioniert sind. Die Parkplatzanlage für die Mieter befindet sich direkt vor dem Haus.

OBJEKTDETAILS

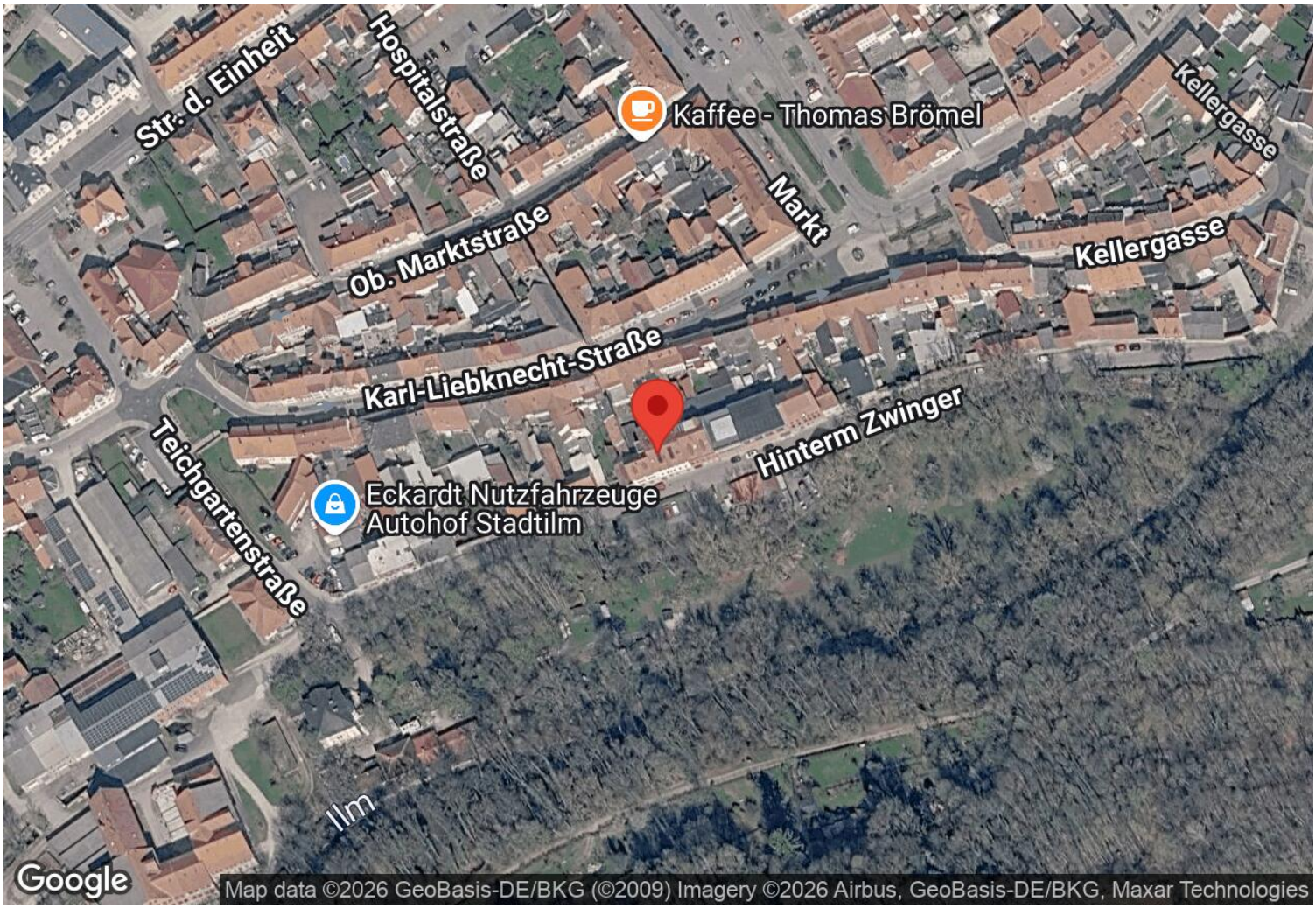
Rendite: 6,8 % Brutto

Jahresmiete (Ist): 56.300,00 € (2026 Gesamt)
Faktor: 15,6 fache Jahresmiete

Jahresmiete (Soll): 60.132,00 € (siehe Hinweis)
Faktor: 14,6 fache Jahresmiete

Kaufpreis pro m² Nutzfläche: 1.090,28 €
Kaufpreis pro m² Wohnfläche: 1.339,72 €

Hinweis zur Renditedarstellung:
Die Ermittlung des Kaufpreisfaktors (x-fache Jahresmiete) basiert auf den aktuellen Ist-Mieteinnahmen in Höhe von 56.300 € p. a. (Stand 2026). Auf dieser Grundlage ergibt sich derzeit ein Faktor von ca. dem 15,6-Fachen der Jahresnettokaltmiete.
Für die Renditedarstellung von 6,8 % wurde hingegen bewusst der durchschnittliche Mieterlös der kommenden fünf Jahre zugrunde gelegt, da die bestehenden Mietverhältnisse entsprechende vertragliche Mietsteigerungen vorsehen. Hintergrund dieser Betrachtung ist die Annahme, dass ein zukünftiger Kapitalanleger die Finanzierung typischerweise ebenfalls mit einer mindestens fünfjährigen Zinsbindung strukturiert.
Aus unserer Sicht stellt die Durchschnittsbetrachtung daher die wirtschaftliche Entwicklung des Objekts realistischer und fairer dar.
Zusätzlich bietet das Objekt weiteres Wachstumsplus:
Die nachträglich errichteten vier Balkone, die zwei Dachterrassen sowie die Terrasse im Erdgeschoss wurden bislang nicht in den wohnflächenrelevanten Angaben der bestehenden Mietverträge berücksichtigt. Bei zukünftigen Neuvermietungen oder Mieterwechseln besteht somit die Möglichkeit, diese Flächen anteilig in die Mietkalkulation einzubeziehen und zusätzliche Mietsteigerungspotenziale zu realisieren.
Darüber hinaus wurde das Objekt jüngst neu an das öffentliche Frischwasser- und Abwassernetz angebunden. Die Leitungsführung erfolgt nun direkt über das eigene Grundstück. Die zuvor bestehende Führung über Nachbargrundstücke – abgesichert mittels Dienstbarkeit – entfällt damit vollständig. Dies stellt sowohl technisch als auch grundstücksrechtlich eine nachhaltige Verbesserung der Objektqualität dar.
Die Eigentümerin, eine Steuerberaterin und Testamentsvollstreckerin möchte sich von dem in 2. Generation geführtem Familienobjekt trennen, da sie Ihren Wohnsitz ins sonnige Ausland verlegt hat.



Hinterm Zwinger 9, 99326 Stadtilm

Stadtilm liegt im Ilm-Kreis und hat eine lange Geschichte, die bis ins Mittelalter zurückreicht. Die Stadt war bekannt für ihre historische Altstadt, die von gut erhaltenen Fachwerkhäusern und engen Gassen geprägt ist. Die Kleinstadt liegt im Ilm-Kreis in der Mitte von Thüringen, ca. 30 Kilometer südlich von Erfurt. Rund 5.000 Einwohner leben in dem Ort im Einklang mit sich und der Natur. Die malerische Umgebung und ist von Wäldern und Hügeln umgeben. Beliebt ist die Stadt für ihren großen Marktplatz, der auch der größte in ganz Thüringen sein soll.

Stadtilm besitzt 7 Kindergärten. Es gibt zwei Grundschulen und eine Gemeinschaftsschule. Bis nach Erfurt dauert es 30 Minuten über die L 1049. Der Eisenbahnviadukt wurde 1891 - 1893 erbaut und überspannt das Ilmtal mit einer Länge von 202 m. In direkter Nähe vom Objekt gibt es 5 Supermärkte. Vom Bahnhof Stadtilm fährt zwei Mal die Stunde eine Bahn. In Stadtilm gibt es verschiedene Sehenswürdigkeiten, darunter das Rathaus, die St. Georgskirche und das Heimatmuseum, die Einblicke in die Geschichte und Kultur der Region geben.

SONSTIGES

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und unser persönliches Kennenlernen.

Nach dem Telefonat stellen wir Ihnen gerne die Objektunterlagen zur Verfügung.

Tim Grebe
GREBE CONSULT Immobilien e.Kfm.
Immobilienmakler in Berlin und Brandenburg

Platz für Ihre Notizen:

BILDERGALERIE

Süd - Seite

Hinterm Zwinger 9

MFH Stadtilm

Treppenhaus zum DG

Zwischenpodest

Blick zur Ilm

BILDERGALERIE

DG Bild 2

DG Bild 3

DG Bild 4

Bad in DG Wohnung

SZ in DG Woh

Dachterrasse im DG

BILDERGALERIE

Blick über Stadtilm

Wohnungsbeispiel im Obergeschoss

Obergeschoss Bild 2

Obergeschoss Bild 3

Obergeschoss Bild 4

Bad Obergeschoss

BILDERGALERIE

Obergeschoss Bild 5

Angebaute Balkone...

... nicht in Wohnfläche enthalten

Innenhof

Neue Anbindung Frischwassernetz

Wäscheraum

BILDERGALERIE

Mieterkeller

Abstell Entsorgungstonnen

Heizungsraum

WC für Reinigungskraft

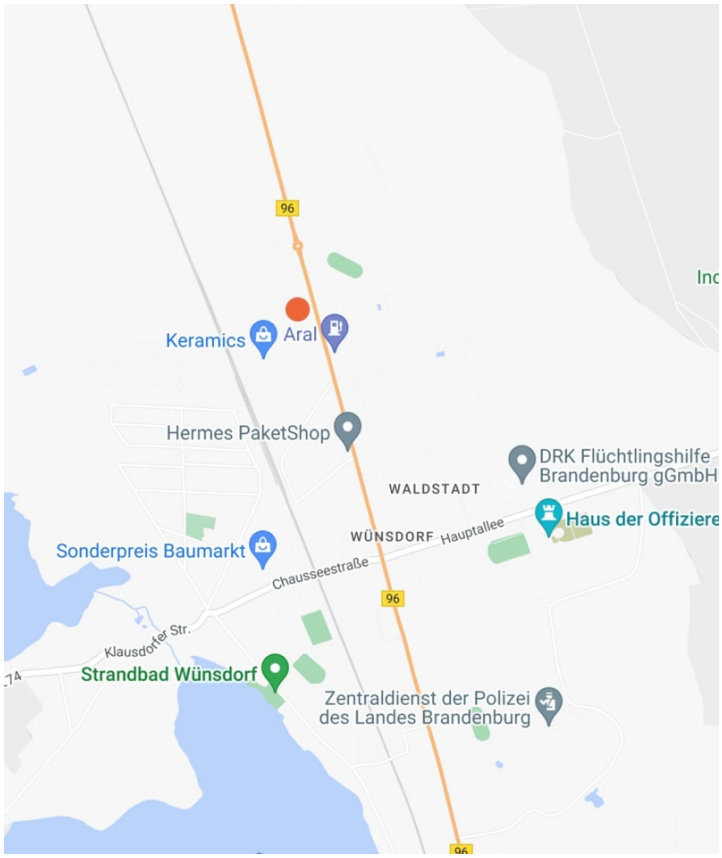
Fahrradparkplatz im Haus

Neue Stromzähler

IHR ANSPRECHPARTNER

Herr Tim Grebe
Berliner Allee 52
15806 Zossen / Wünsdorf

Mobil: 00491722871060
mein-neues-zuhause@grebe-consult.com
Webseite: www.grebe.immobilien



KONTAKT

GREBE CONSULT Immobilien
Berliner Allee 52
15806 Zossen
Deutschland

Telefon: 0049 33702 681 485
www.grebe.immobilien

Vertretungsberechtigter: Tim Grebe
Aufsichtsbehörde: Gewerbeamt Zossen, Marktplatz 20, 15806 Zossen
Handelsregister: HRA 5920 P in Potsdam

Für die Redaktion von Focus zählt GREBE CONSULT Immobilien zu Deutschlands besten Immobilien-Maklern.
Quelle: Focus Maklerliste 2012 - 2017