

EXPOSÉ

Exklusives Wohneigentum * sanierte 4-Raumwohnung mit Balkon & EBK in repräsentativer Villa am Predigerberg



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 99817 Eisenach
Baujahr: 1906
Letzte Modernisierung: 2022
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 145 m²
Etage: 3
Anzahl Etagen: 4
Balkon: ja

Kaufpreis
€ 398.000,-

Eckdaten

> Etagenwohnung

> Eisenach

> 4 Zimmer

> 145 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 070012



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	99817 Eisenach, Richard-Wagner-Straße 6
Baujahr	1906
Letzte Modernisierung	2022
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	145 m ²
Kaufpreis	398.000,- €
Etage	3
Anzahl Etagen	4
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	143,70 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2023-12-04
Energieausweis gültig bis	2033-12-04
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	nein
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	2022
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Preise zzgl. MwSt.	ja
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Küche	offene Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Dachboden	ja

Gäste-WC	nein
Kabel / Sat-TV	ja
Alt- / Neubau	Altbau
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	2026-09-01

Provision für Käufer 3,57 % Käufer-Provision inkl. MwSt. verdient und fällig bei notarieller Beurkundung

- > Etagenwohnung
- > Eisenach
- > 4 Zimmer

- > 145 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070012



Objektbeschreibung:

In begehrter Wohnlage von Eisenach, im renommierten Villengebiet "Predigerberg/Hainstein", befindet sich diese hochwertig sanierte Eigentumswohnung in einer repräsentativen Stadtvilla aus der Jahrhundertwende.

Das Umfeld ist geprägt von stilvollen Villen, altem Baumbestand und einer angenehmen Ruhe. Gleichzeitig profitieren Sie von der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt - eine Kombination, die diese Lage zu einer der gefragtesten Wohnadressen Eisenachs macht.

Die um 1906 errichtete Villa wurde in den Jahren 2022/2023 umfassend modernisiert. Die Wohnung überzeugt mit vier großzügigen Wohnräumen, einer Küche mit Essbereich, einem modernen Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie einem Balkon. Der gelungene Mix aus historischem Charme und zeitgemäßem Wohnkomfort schafft ein besonderes Wohnambiente.

Ein Highlight ist der herrliche Blick über die Stadt Eisenach und die umliegenden Wälder. Die Wartburg ist über einen idyllischen Waldweg in etwa 25 Gehminuten erreichbar, die Innenstadt liegt nur wenige Minuten entfernt.

Eine ideale Gelegenheit für Eigennutzer, die stilvolles Wohnen in einer der besten Lagen Eisenachs suchen.

Ausstattung:

- * Eigentumswohnung in repräsentativer Stadtvilla (Baujahr ca. 1906), ca. 145 m² Wohnfläche
- * umfassend saniertes und modernisiertes 3-Familienhaus (2022/2023) in begehrter Villenlage "Predigerberg/Hainstein"
- * großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit einladendem Dielenbereich und drei flexibel nutzbaren Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmern
- * geräumige Wohnküche mit Einbauküche und separatem Essbereich
- * modernes Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch sowie separates WC
- * überdachter Balkon mit herrlichem Blick über die Stadt Eisenach und die umliegenden Wälder
- * große Rundbogenfenster aus Holz mit Isolierverglasung
- * Designbodenbeläge in den Wohnräumen, stilvolle weiße Innentüren mit Edelstahlbeschlägen
- * hochwertige Badgestaltung mit großformatigen Fliesen und Deckeneinbaustrahlern
- * Video-Gegensprechanlage und Kabelanschluss (PYUR)
- * Kellerabteil vorhanden
- * voll unterkellertes Wohnhaus mit ausbaufähigem Dachboden und zusätzlichem Entwicklungspotenzial
- * Grundstücksfläche ca. 693 m²
- * Historische Villenarchitektur kombiniert mit modernem Wohnkomfort
- * Parkmöglichkeiten vor dem Haus

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im unteren Bereich des südwestlichen Villengebietes von Eisenach "Predigerberg-Hainstein" und ist somit Teil des Denkmalensembles. Im Umfeld findet man eine Reihe weiterer Wohnanwesen und Villen unterschiedlichster architektonischer Stielrichtungen, die in ihrer Gesamtheit saniert oder gar neu gebaut worden.

Eisenach selbst ist Hochschulstandort und verfügt selbstredend über sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Stadt bildet das wirtschaftlichen Zentrum Westthüringens und Teilen Nordhessens. Die Verkehrstechnische Anbindung wird nicht nur über die Bundesautobahn 4 gewährleistet, sondern auch durch drei unterschiedliche Bundesstraßen sowie über den Hauptbahnhof mit ICE - Halt. Die Innenstadt mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten und der öffentliche Personennahverkehr sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Sonstiges:

Treppenreinigung, Pflege der Außenanlagen und Winterdienst wird durch einen vom Verwalter eingesetzten Hausmeister zur Ausführung gebracht. Die Kosten hierfür sind in der Nebenkostenvorauszahlung bereits enthalten.

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum oder Zwischenverwertung bleiben vorbehalten. Dieses Angebot wurde auf Grundlage der vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie dessen Angaben, ohne Gewähr gefertigt.

Objektbilder:



Hausansicht

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Eisenach
- > 4 Zimmer

- > 145 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070012



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Zimmer



Küche



Schlafzimmer



Bad

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Eisenach
- > 4 Zimmer

- > 145 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070012



Balkon



Hauseingang



Kellerraum



Sitzterrasse



Treppenhaus

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Eisenach
- > 4 Zimmer

- > 145 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070012



Flur



Vorraum Bad



Küche-Nebenraum



Bad

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Eisenach
- > 4 Zimmer

- > 145 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070012



WC

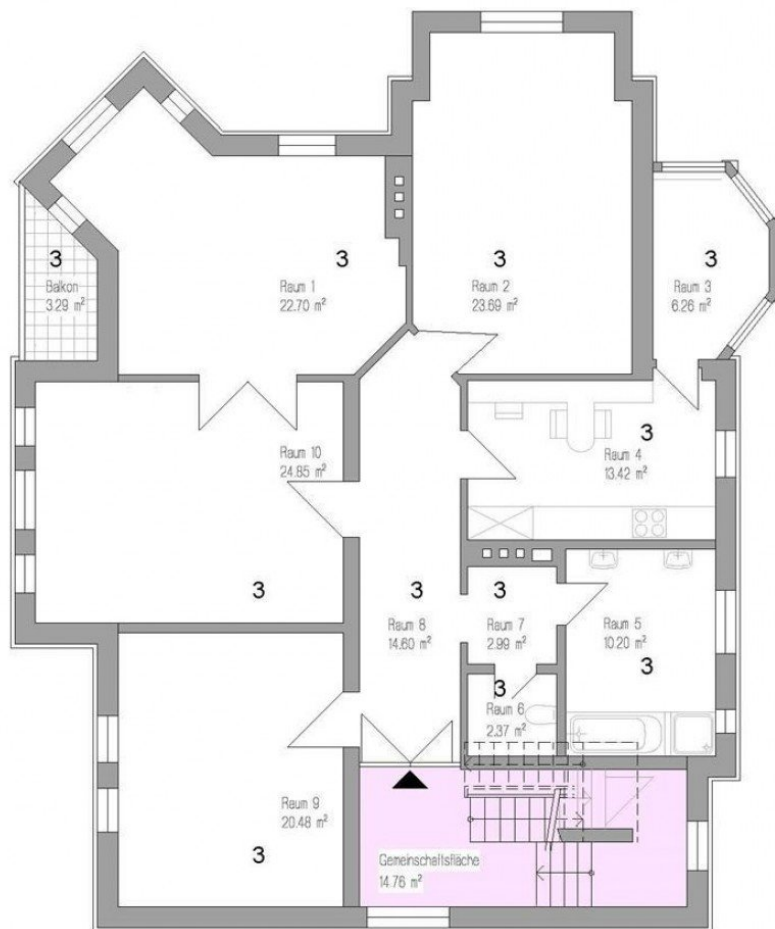
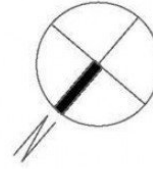
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Eisenach
- > 4 Zimmer

- > 145 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070012



Grundriss 2. Obergeschoss



M 1:100

2. Obergeschoss

