

EXPOSÉ

Ideal zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage - Bezugsfreie 1-Zimmer-Eigentumswohnung
mit Balkon, Einbauküche und Pkw-Stellplatz in Eisenach -



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 99817 Eisenach
Baujahr: 1998
Letzte Modernisierung: 2020
Zimmerzahl: 1
Wohnfläche (ca.): 43 m²
Hausgeld (ca.): 145,- €
Balkon: ja
Anzahl Garage / Stellplatz: 1

**Kaufpreis
€ 79.000,-**

> Erdgeschosswohnung

> Eisenach

> 1 Zimmer

> 43 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 070031



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	99817 Eisenach
Baujahr	1998
Letzte Modernisierung	2020
Zimmerzahl	1
Wohnfläche (ca.)	43 m ²
Kaufpreis	79.000,- €
Hausgeld (ca.)	145,- €
Balkon	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1
Garage / Stellplatz	Kauf 7.000,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	80,20 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	nein
Energieausweis Baujahr	1998
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Preise zzgl. MwSt.	ja
Unterkellert	ja
Badezimmer	1
Küche	offene Einbauküche
Bodenbelag	Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Gäste-WC	nein
Alt- / Neubau	Neubau
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	2026-09-01
Provision für Käufer	4,76% vom notariellen Verkaufspreis

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine gepflegte und modernisierte 1-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon und Pkw-Stellplatz in der Friedhofstraße 22 in 99817 Eisenach. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines 1998 errichteten Mehrfamilienhauses, das Teil eines

ansprechenden Wohnensembles in bevorzugter Wohnlage am Fuße des Wartenbergs ist.

Die Eigentumseinheit eignet sich gleichermaßen für Kapitalanleger und Selbstnutzer. Besonders interessant ist sie aufgrund ihrer kompakten Aufteilung und der Nähe zur Dualen Hochschule Gera-Eisenach - beispielsweise für Studierende, Berufspendler, Singles oder Senioren.

Helle Räume, Balkon und moderne Ausstattung
Herzstück der Wohnung ist der großzügige und helle Wohnbereich mit Zugang zum sonnigen Balkon. Eine separate Küche mit moderner Einbauküche sowie ein Tageslichtbad mit Dusche sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort.

Im Jahr 2020 wurde die Wohnung umfassend renoviert. Dabei erhielt der Wohnbereich einen modernen Laminatboden; auch das Badezimmer wurde modernisiert. Außenjalousien an sämtlichen Fenstern runden die Ausstattung ab.

Die Wohnung ist bezugsfrei und kann somit kurzfristig selbst genutzt oder neu vermietet werden. Gerade für Kapitalanleger bietet dies die Möglichkeit, das Mietverhältnis und die Miethöhe im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten neu zu gestalten.

Eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger und Eigennutzer
Ob als erste eigene Wohnung, kompakter Alterswohnsitz oder Immobilieninvestment: Diese bezugsfreie Eigentumswohnung verbindet eine praktische Raumaufteilung mit Balkon, Einbauküche, Pkw-Stellplatz und einer attraktiven Lage in Eisenach.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von dieser interessanten Eigentumseinheit. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ausstattung:

Aufteilung
1 großzügiger Wohn-/Schlafraum
separate Küche
Flur
Tageslichtbad mit Dusche, Waschtisch, WC
Balkon
Kelleranteil
WM-Raum im Kellergeschoss
Pkw-Stellplatz

Ausstattung im Überblick
moderner Laminatboden im Wohnbereich, Fabrikat Meister, Dekor Risseiche
separate Küche mit gefliestem Boden und Fliesenspiegel
moderne Einbauküche mit Umluftherd, Cerankochfeld, Kühlschrank u. a.
vollständig gefliestes Badezimmer
moderner Fliesenboden in Schieferoptik
Dusche und Waschmaschinenanschluss im Bad

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Eisenach

> 1 Zimmer

> 43 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 070031



Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Außenjalousien an allen Fenstern
weiße, glatte Innentüren mit Rosetten-Drückergarnituren
Wände und Decken mit Raufasertapete
eigener Kelleranteil
Pkw-Stellplatz
gemeinschaftlicher, abschließbarer Mülltonnenstandplatz
Kabelanschluss nach gesondertem Vertrag mit dem Betreiber
Attraktive Lage nahe der Dualen Hochschule

Lagebeschreibung:

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im nordwestlichen Bereich Eisenachs in unmittelbarer Nähe zur Dualen Hochschule Gera-Eisenach. Auch die Werner-Assmann-Sporthalle sowie das Eisenacher Stadtbad liegen unweit der Immobilie.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Die Kombination aus guter Infrastruktur, Hochschulnähe und angenehmem Wohnumfeld macht die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für eine langfristige Vermietung interessant.

Sonstiges:

Der Stellplatzpreis von 7.000 EUR ist im Verkaufspreis 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

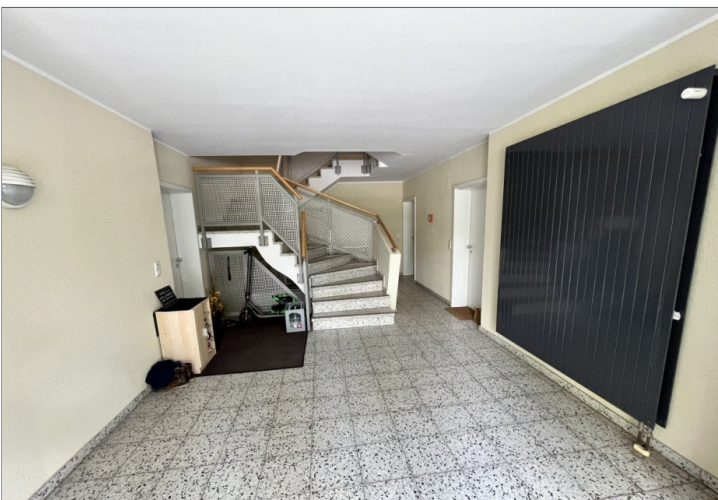
Objektbilder:



Wohnraum



Badezimmer



Hauseingangsbereich



Küche möbliert

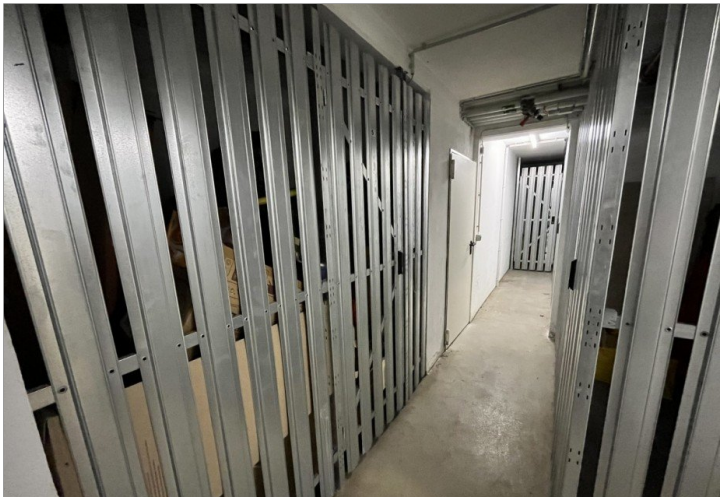
Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Eisenach
- > 1 Zimmer

- > 43 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070031



Balkon



Kellerabteile



WM-Keller

Eckdaten

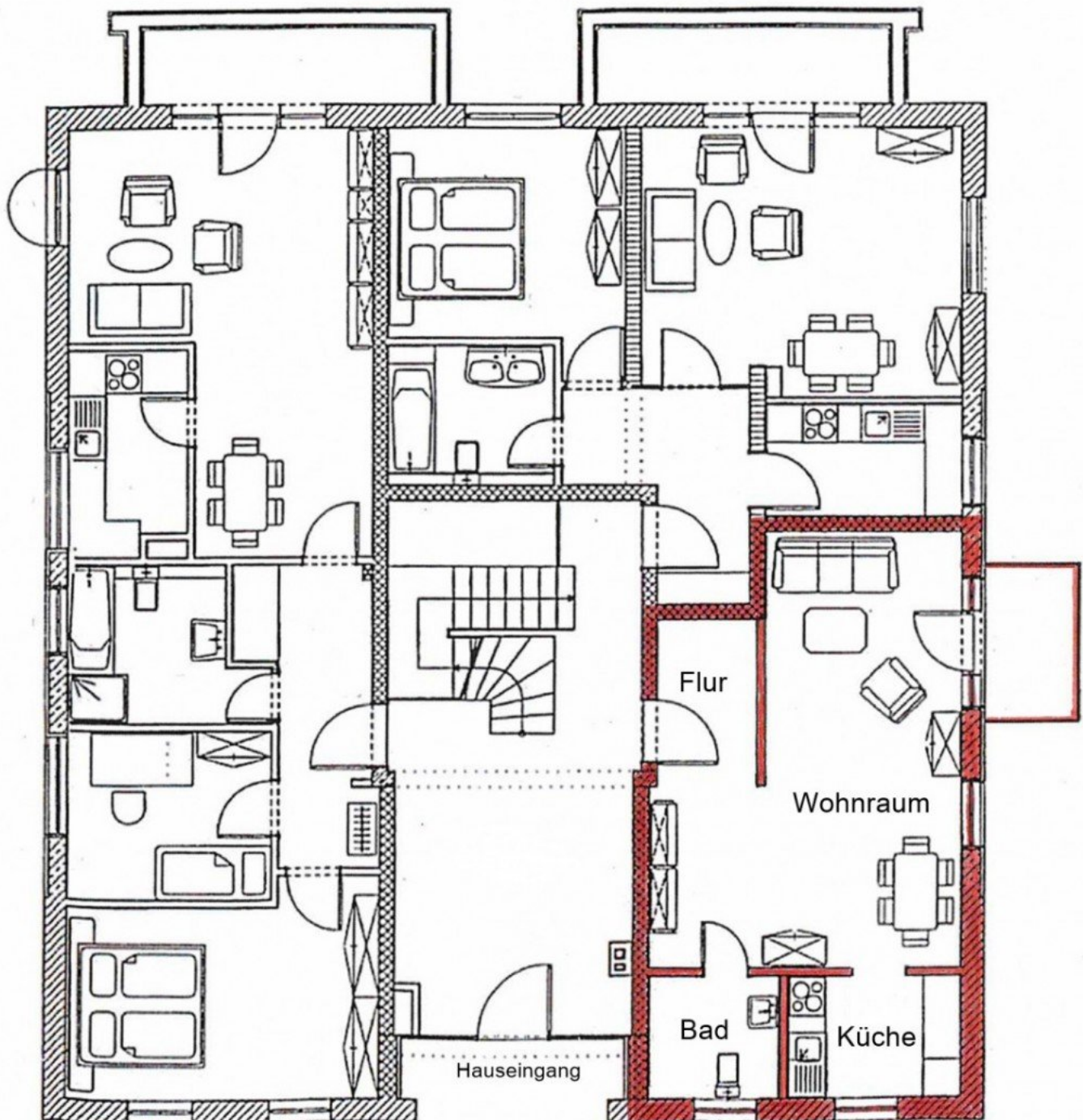
> Erdgeschosswohnung

> Eisenach

> 1 Zimmer

> 43 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 070031



Grundriss-Etage

Eckdaten



Ansprechpartner:

Herr Thomas Pflug

Telefon: +49 3691 238654

E-Mail: tp@neumannimmobilien.de

Firmendaten:

NEUMANN IMMOBILIEN GmbH
Theaterplatz 3
99817 Eisenach

Tel.: +49 (0) 3691 / 2386-0 Fax: +49 (0) 3691 / 2386-8

**E-Mail: info@neumannimmobilien.de Internet:
www.neumannimmobilien.de**

**Sitz der Gesellschaft: Eisenach
Amtsgericht Jena, HRB 520808
Geschäftsführer: Philipp Neumann**

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Ordnungsamt der Stadt Eisenach.

Ihre Notizen: