NEUMANN IMMOBILIEN

# EXPOSÉ

## KARTAUS-KARREE - TOP sanierte 3-Raumwohnung mit Aufzug in Eisenacher Südstadtlage











## ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 99817 Eisenach
Baujahr: 1920
Letzte Modernisierung: 2022
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 113 m²
Nebenkosten (ca.): 230,- €
Warmmiete (ca.): 1.589,- €
Etage: 3

**Kaltmiete € 1.359,-**

**NEUMANN IMMOBILIEN, Andreas Neumann**
Theaterplatz 3 - 99817 Eisenach - Tel.: +49 (0) 3691 / 2386-0
info@neumannimmobilien.de - www.neumannimmobilien.de

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Etagenwohnung
> Eisenach
> 3 Zimmer
> 113 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 070050



**Objekteckdaten:**

| | |
|---|---|
| Objektart | Etagenwohnung |
| Adresse | 99817 Eisenach, Wartburgallee 78 |
| Baujahr | 1920 |
| Letzte Modernisierung | 2022 |
| Zimmerzahl | 3 |
| Wohnfläche (ca.) | 113 m² |
| Kaltmiete | 1.359,- € |
| Nebenkosten (ca.) | 230,- € |
| Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten | ja |
| Warmmiete (ca.) | 1.589,- € |
| Kaution | 3 Monatskaltmieten |
| Etage | 3 |
| Aufzug | Personenaufzug |
| Balkon | ja |
| Anzahl Garage / Stellplatz | 1 |
| Garage / Stellplatz | Miete 50,- € / Anzahl 1 |
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Pellets |
| Endenergiebedarf | 80,30 kWh / (m²*a) |
| Energieausweis Ausstelldatum | 2023-09-15 |
| Energieausweis gültig bis | 2033-09-14 |
| Energieausweis Jahrgang | ab dem 1.5.2014 |
| Energieverbrauch für Warmwasser enthalten | nein |
| Energieausweis Werteklasse | C |
| Energieausweis Baujahr | 2022 |
| Energieausweis Gebäudeart | Wohngebäude |
| Unterkellert | ja |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Küche | offene Einbauküche |
| Bodenbelag | Fliesen, Laminat |
| Heizung | Zentralheizung |
| Befeuerung | Pellet |
| Abstellraum | ja |
| Gäste-WC | nein |
| barrierefrei | ja |
| Kabel / Sat-TV | ja |
| Alt- / Neubau | Altbau |
| Zustand | vollsaniert |
| bezugsfrei ab | 2027-01-01 |

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Etagenwohnung
> Eisenach
> 3 Zimmer
> 113 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 070050



## Objektbeschreibung:

3-RAUMWOHNUNG! TOP ENERGETISCH SANIERT! HERVORRAGENDE LAGE! HISTORISCHE ARCHITEKTUR! HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG!

Das Eisenacher "Kartaus-Karree" an der Ecke Wartburgallee/Marienstraße stand seit knapp 30 Jahren leer und wurde im Jahr 2022 zu neuem Leben erweckt.

Egal ob Aufzug, Stellplätze, Dachterrasse oder hochwertige Materialien in der Wohnungsausstattung - nach der Sanierung ist das Anwesen im 21. Jahrhundert angekommen und genügt somit modernen Wohnanforderungen. Insbesondere der energetischen Gebäudesanierung wurde höchste Aufmerksamkeit geschenkt: Wärmeschutzverglasung, hochwertige Dämmmaterialien, moderne Heiz- und Lüftungstechnik und viele weitere Maßnahmen tragen dazu bei, dass sich auch perspektivisch die Energieverbräuche in Grenzen halten.

Abgerundet wird diese außergewöhnliche Immobilie durch kurze Wege in die Natur und der dennoch zentralen Lage unweit des Stadtzentrums. Einkaufsmöglichkeiten, Bushaltestelle, Ärzte, Restaurants, Kindergärten: Das alles findet man in fußläufiger Entfernung.

Interesse? Gerne stellen wir Ihnen diese tolle Wohnung im Rahmen eines gemeinsamen Besichtigungstermins vor.

## Ausstattung:

Allgemein:
- hervorragende Lage nähe Zentrum
- hochwertige Sanierung und Ausstattung
- historische Architektur
- hoher, energetischer Standard
- moderne Aufzugsanlage
- gemeinschaftliche, sonnige und möblierte Dachterrasse (mit besten Ausblick ins Südviertel und den angrenzenden Wäldern)
- hochwertige Zugangstüren aus Aluminium mit großzügigen, satinierten Glasausschnitt

Wohnung:
- einladender Flur
- heller Wohnbereich mit fünf Fenstern (Wärmeschutzverglasung & Plissees)
- großzügiges Schlafzimmer und ein Kinderzimmer
- modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche inkl. Regenduschkopf, Badewanne, Waschtischanlage, wandh. WC, Handtuchheizkörper, Fenster - in Beton-Optik gefliest und abgetönt gemalert
- offene Küche mit moderner Einbauküche und hochwertigen Geräten
- Abstellraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- hochwertige Designböden in Eichen-Optik
- glattgespachtelte, mit Malervlies belegte Wände (weiß)
- zeitgemäße, weiße Innentüren mit Aluminium-Drückergarnitur
- ausreichend Steckdosen
- Highspeed-Internet (optional)
- Kabelanschluss (optional)
- Außenstellplatz für 50 EUR / p. M. oder mit E-Lade-Säule (optional) für 60 EUR / p. M.

und vieles mehr!

## Lagebeschreibung:

"Diese Gegend ist überherrlich" - so beschrieb Goethe die Landschaft um Eisenach. Die Stadt und die Wartburg sind durch weltberühmte Persönlichkeiten wie Luther, Bach oder die heilige Elisabeth weit bekannt. Die Lebensqualität in der Wartburgstadt ist hoch: Die traumhafte Natur, die umfangreiche Geschichte und eine attraktive Innenstadt mit ihrer ansprechenden Gastronomie und den unterschiedlichsten Geschäften locken Tages-Besucher und Touristen an.
Hinzu kommen kleinere Museen und eine beeindruckende Vielfalt an historischer Baussubstanz. So zählt beispielsweise das Eisenacher Südviertel zu den größten zusammenhängenden Villengebieten Deutschlands.

Eisenach ist ein wichtiges regionales Zentrum in Westthüringen, das insbesondere durch seine Lage im Herzen von Deutschland sowie über eine hervorragende verkehrstechnische Anbindung profitiert. Neben einem direkten Anschluss an die Bundesautobahn 4, führen ebenso die Bundestraßen 7, 19 und 84 durch die Stadt. Darüberhinaus ist Eisenach ICE-Halt der Bahnmagistrale Frankfurt/Main & Dresden.

## Sonstiges:

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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

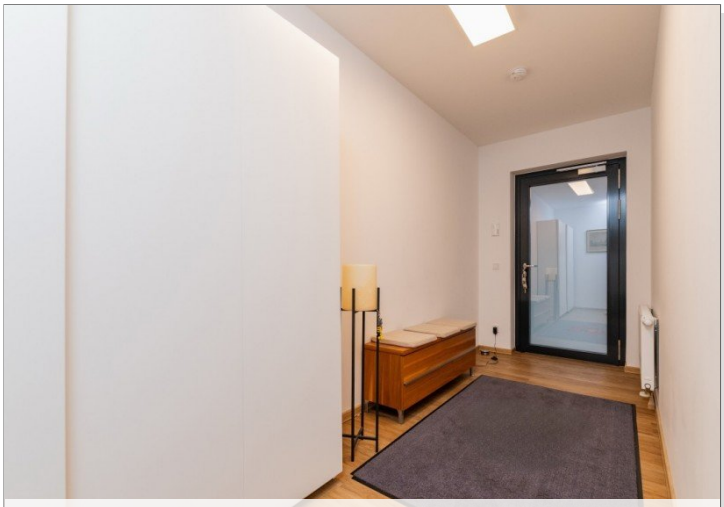
# Eckdaten

> Etagenwohnung
> Eisenach
> 3 Zimmer
> 113 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 070050





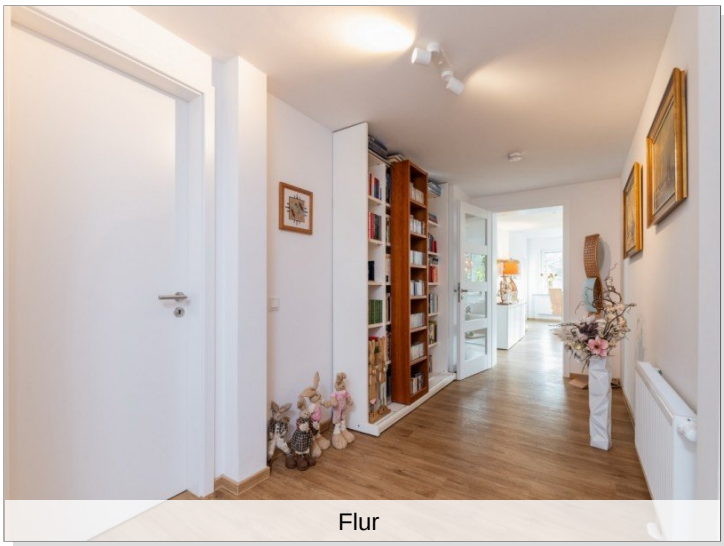
Außenansicht



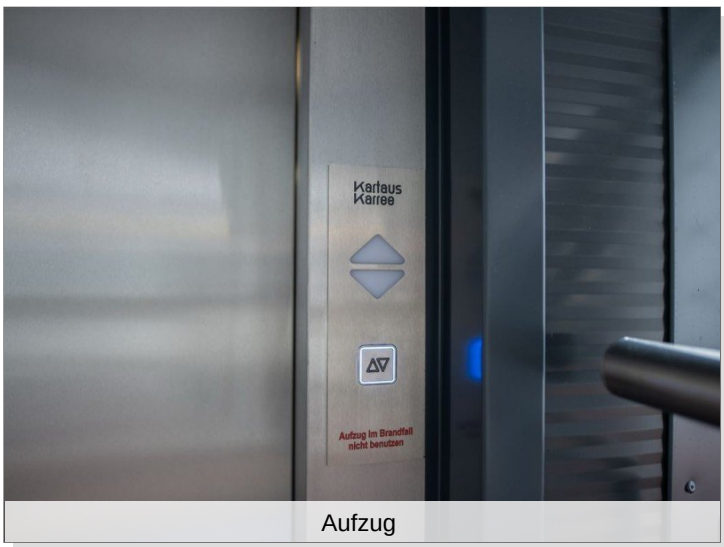
Eingangsbereich




Hauszugang



Flur




Aufzug



Wohnzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

**NEUMANN IMMOBILIEN, Andreas Neumann**
Theaterplatz 3 - 99817 Eisenach - Tel.: +49 (0) 3691 / 2386-0
info@neumannimmobilien.de - www.neumannimmobilien.de

# Eckdaten

> Etagenwohnung
> Eisenach
> 3 Zimmer
> 113 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 070050





Wohnzimmer



Küche mit Einbauküche



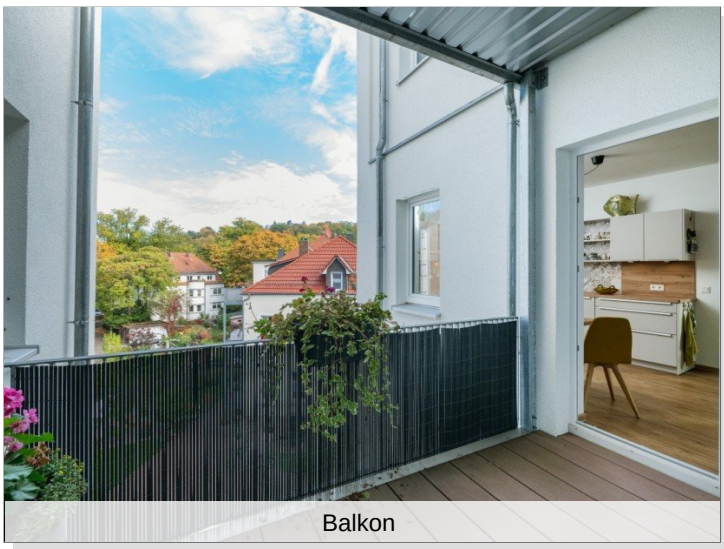
Wohnzimmer



Küche mit Einbauküche



Küche mit Einbauküche



Balkon

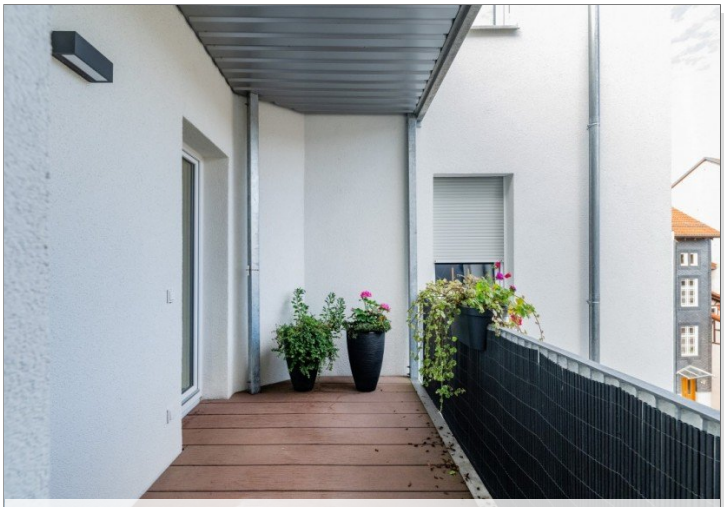
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

**NEUMANN IMMOBILIEN, Andreas Neumann**
Theaterplatz 3 - 99817 Eisenach - Tel.: +49 (0) 3691 / 2386-0
info@neumannimmobilien.de - www.neumannimmobilien.de

# Eckdaten

> Etagenwohnung
> Eisenach
> 3 Zimmer
> 113 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 070050





Balkon



Schlafzimmer



Bad mit Waschtisch



Kinder-/Arbeitszimmer



Bad mit Wanne & Dusche



gemeinschaftliche Dachterrasse

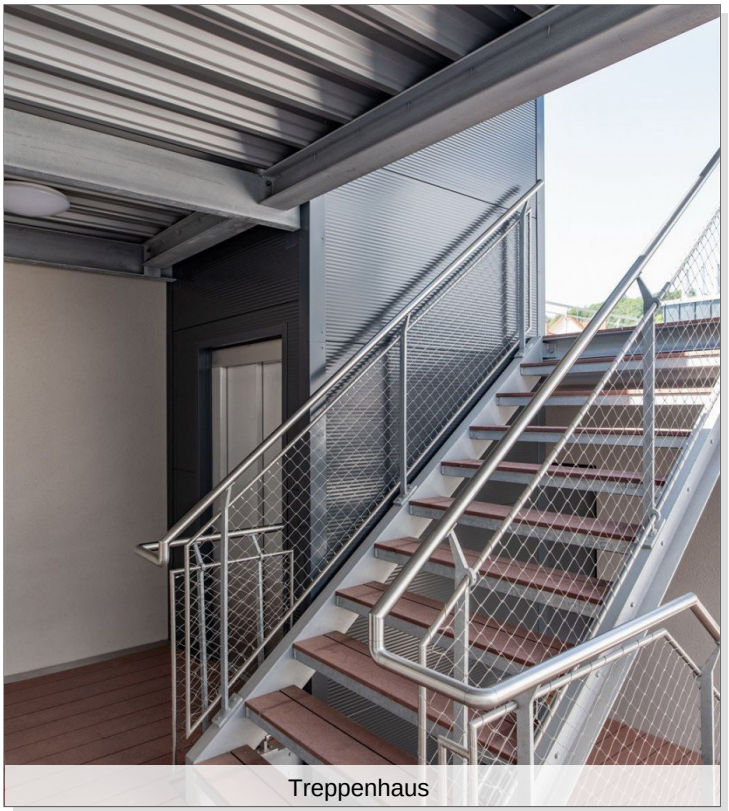
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

**NEUMANN IMMOBILIEN, Andreas Neumann**
Theaterplatz 3 - 99817 Eisenach - Tel.: +49 (0) 3691 / 2386-0
info@neumannimmobilien.de - www.neumannimmobilien.de

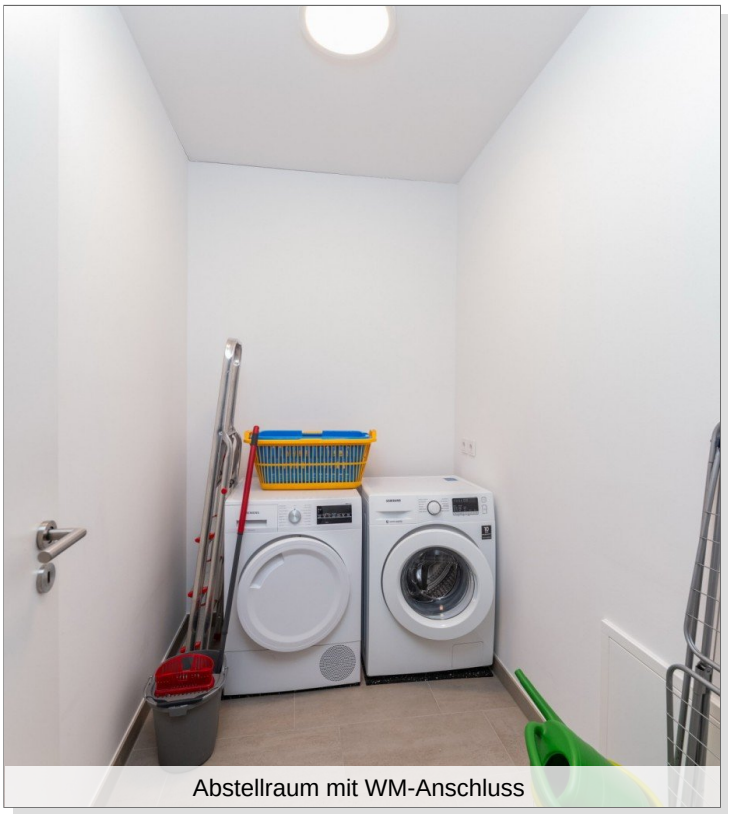
# Eckdaten

> Etagenwohnung
> Eisenach
> 3 Zimmer
> 113 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 070050





Treppenhaus



Abstellraum mit WM-Anschluss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

**NEUMANN IMMOBILIEN, Andreas Neumann**
Theaterplatz 3 - 99817 Eisenach - Tel.: +49 (0) 3691 / 2386-0
info@neumannimmobilien.de - www.neumannimmobilien.de

# Eckdaten

> Etagenwohnung
> Eisenach
> 3 Zimmer
> 113 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 070050



**Ansprechpartner:**

**Frau Ulrike Ulbrich**

**Telefon:** +49 3691 23860
**Mobil:** +49 176 41457184
**E-Mail:** uu@neumannimmobilien.de

**Firmendaten:**

**NEUMANN IMMOBILIEN GmbH**
**Theaterplatz 3**
**99817 Eisenach**

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

**E-Mail: info@neumannimmobilien.deInternet: 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:**

© Immonia GmbH - immoXXL 2026