

# EXPOSÉ

## KART AUS-KARREE - TOP sanierte Familienwohnung mit Aufzug in Eisenacher Südstadtlage



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 99817 Eisenach  
Baujahr: 1920  
Letzte Modernisierung: 2022  
Zimmerzahl: 4  
Wohnfläche (ca.): 131 m<sup>2</sup>  
Nebenkosten (ca.): 270,- €  
Warmmiete (ca.): 1.489,- €  
Etage: 2

**Kaltmiete**  
**€ 1.219,-**

**NEUMANN IMMOBILIEN, Andreas Neumann**

Theaterplatz 3 - 99817 Eisenach - Tel.: +49 (0) 3691 / 2386-0  
info@neumannimmobilien.de - www.neumannimmobilien.de

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Eisenach
- > 4 Zimmer

- > 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 000005



## Objekteckdaten:

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| Objektart                                 | Etagenwohnung                    |
| Adresse                                   | 99817 Eisenach, Wartburgallee 78 |
| Baujahr                                   | 1920                             |
| Letzte Modernisierung                     | 2022                             |
| Zimmerzahl                                | 4                                |
| Wohnfläche (ca.)                          | 131 m <sup>2</sup>               |
| Kaltmiete                                 | 1.219,- €                        |
| Nebenkosten (ca.)                         | 270,- €                          |
| Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten  | ja                               |
| Warmmiete (ca.)                           | 1.489,- €                        |
| Kaution                                   | 3 Monatskaltmieten               |
| Etage                                     | 2                                |
| Aufzug                                    | Personenaufzug                   |
| Balkon                                    | ja                               |
| Anzahl Garage / Stellplatz                | 1                                |
| Garage / Stellplatz                       | Miete 60,- € / Anzahl 1          |
| Energieausweis                            | Bedarfsausweis                   |
| Wesentlicher Energieträger                | Pellets                          |
| Endenergiebedarf                          | 80,30 kWh / (m <sup>2</sup> *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                      |
| Preise zzgl. MwSt.                        | ja                               |
| Unterkellert                              | ja                               |
| Schlafzimmer                              | 3                                |
| Badezimmer                                | 1                                |
| Küche                                     | offene Küche                     |
| Bodenbelag                                | Fliesen, Laminat                 |
| Kamin                                     | ja                               |
| Heizung                                   | Zentralheizung                   |
| Befeuerung                                | Pellet                           |

|                |             |
|----------------|-------------|
| Abstellraum    | ja          |
| Gäste-WC       | ja          |
| barrierefrei   | ja          |
| Kabel / Sat-TV | ja          |
| Rampe          | nein        |
| Hebebühne      | nein        |
| Kran           | nein        |
| Alt- / Neubau  | Altbau      |
| Zustand        | vollsaniert |
| bezugsfrei ab  | 2026-07-01  |

- > Etagenwohnung
- > Eisenach
- > 4 Zimmer

- > 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 000005



## Objektbeschreibung:

FAMILIENWOHNUNG! 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 nahe 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 mit Zugang auf dem zum Innenhof gelegenen Balkon
- heller Wohnbereich mit Fenstern (Wärmeschutzverglasung) und Kamin
- großzügiges Schlafzimmer und zwei Kinderzimmer
- modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche inkl. Regenduschkopf, Badewanne, Doppel-Waschtischanlage, wandh. WC, Handtuchheizkörper, Fenster - in Beton-Optik gefliest und abgetönt gemalert
- Gäste-WC
- offene Küche mit separatem Abstellraum
- 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)
- Stellplatz 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 anspruchsvollen 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 Bundesstraßen 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:

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Eisenach
- > 4 Zimmer

- > 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 000005



Außenansicht



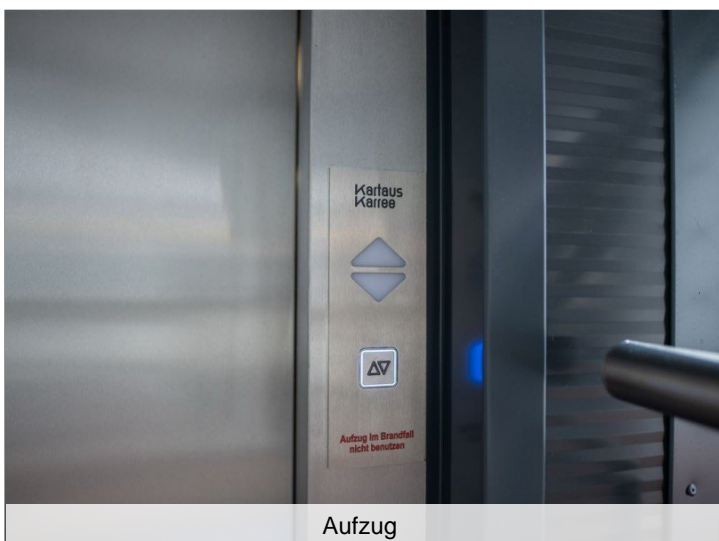
Dachterrasse



Hauszugang



Flur mit Balkonzugang



Aufzug



Wohnzimmer mit Kamin

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Eisenach
- > 4 Zimmer

- > 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 000005



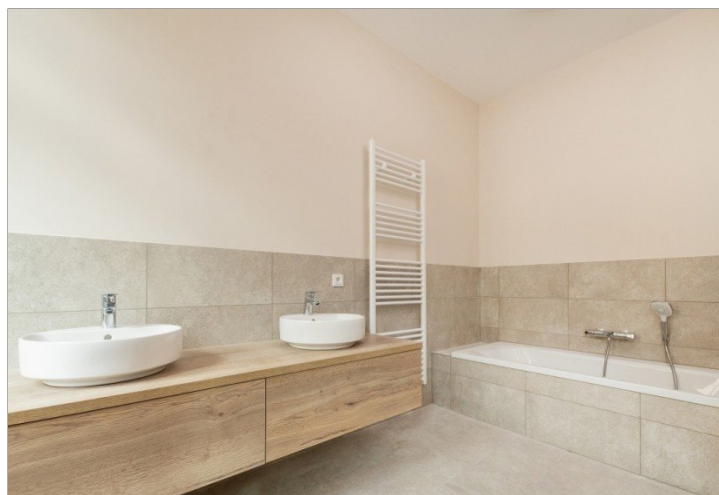
Küche mit Abstellraum (WM-Anschluss)



Kinderzimmer



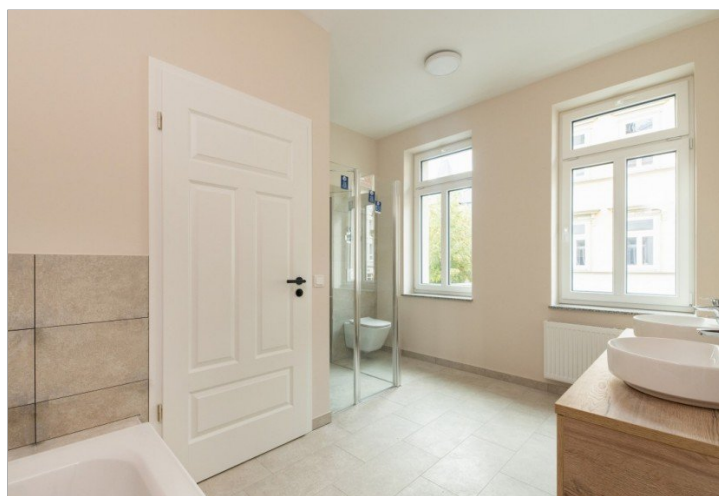
Schlafzimmer



Bad mit Dusche und Wanne



Kinderzimmer



Bad mit Dusche und Wanne

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Eisenach
- > 4 Zimmer

- > 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 000005



Treppenhaus



Gäste-WC

