

# EXPOSÉ

## KART AUS-KARREE - top möbliertes und exklusives Wohnen in Eisenacher Südstadtlage



### ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 99817 Eisenach , Thür

Baujahr: 1920

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 40 m<sup>2</sup>

Nebenkosten (ca.): 140,- €

Warmmiete (ca.): 860,- €

Etage: 4

Aufzug: Personenaufzug

**Kaltmiete  
€ 720,-**

**NEUMANN IMMOBILIEN, Andreas Neumann**

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

> Dachgeschosswohnung

> Eisenach , Thür

> 2 Zimmer

> 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 1280 (1/1280)



## Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	99817 Eisenach , Thür
Baujahr	1920
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	40 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	720,- €
Nebenkosten (ca.)	140,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	860,- €
Etage	4
Aufzug	Personenaufzug
Garage / Stellplatz	ja
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis Baujahr	1920
Preise zzgl. MwSt.	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	offene Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Pellet
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
barrierefrei	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Alt- / Neubau	Altbau
Zustand	vollsaniert
bezugsfrei ab	2026-07-01

## Objektbeschreibung:

VOLLSTÄNDIG MÖBLIERT! HERVORRAGENDE LAGE! HISTORISCHE ARCHITEKTUR! HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG! ENERGETISCH TOP SANIERT!

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.

Die gegenständliche Wohnung wurde für den zukünftigen Bewohner voll möbliert. Somit eignet sich das Apartment wunderbar als Pendler- oder Ferienwohnung. Im Mietpreis inbegriffen sind außerdem Strom, Kabel-TV und High-Speed-Internet. Somit ist die Warmmiete als KOMPLETTPREIS zu verstehen.

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)
- überwiegend sehr hochwertige Zugangstüren aus Aluminium mit großzügigen, satinierten Glasabschnitt

Wohnung:

- heller Wohnbereich mit Fenstern Richtung Kartaus-Garten (Wärmeschutzverglasung)
- Schlafzimmer mit Fenster und zusätzlicher, dezentraler Lüftung
- modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche inkl. Regenduschkopf, Waschmaschine, Waschtischanlage, wandh. WC, Fenster - in Beton-Optik gefliest und abgetönt gemalert
- offene Küche mit Einbauküche mit Siemens-E-Geräten (Kühl-/Gefrierkombi, E-Herd mit Ceranfeld und Dunstabzug, Einbau-Mikrowelle, Spülmaschine u.v.m.)
- Badezimmer
- hochwertige Designböden in Eichen-Optik
- glattgespachtelte, mit Malervlies belegte Wände (weiß)
- zeitgemäße, weiße Innentüren mit Aluminium-Drückergarnitur
- ausreichend Steckdosen
- Highspeed-Internet (optional)

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Eisenach , Thür
- > 2 Zimmer

- > 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1280 (1/1280)



- Kabelanschluss (optional)
- hochwertige Möblierung (u.a. Einbauküche, Garderoben- und Kleiderschrank, Couch, Esstisch, Stühle, Schreibtisch, Bett, Kommoden, Waschmaschine, Badschrank, Bilder, etc. )
- Stellplatz mit E-Lade-Säule (optional)

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 Bausubstanz. 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.

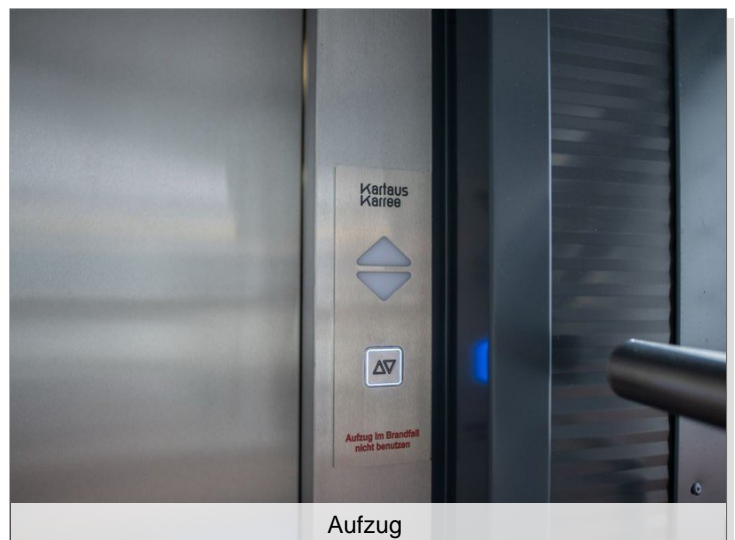
## Sonstiges:

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:



Hauszugang



Aufzug



Dachterrasse

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Eisenach , Thür
- > 2 Zimmer

- > 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1280 (1/1280)



Zugang Wohnung



Wohnbereich



Wohnbereich



TV



Wohnbereich



Garderobe

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Eisenach , Thür
- > 2 Zimmer

- > 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1280 (1/1280)



Küche



Badezimmer II



Schlafen



Treppenhaus



Badezimmer

## Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Eisenach , Thür
- > 2 Zimmer

- > 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1280 (1/1280)



# Stilvolles Wohnen & Arbeiten

in Eisenach's schönster Umgebung.

barrierefreie Wohnungen,  
attraktive Grundrisse für Familien  
& günstige Single-Appartments

Anfragen an:  
Philipp Neumann  
0170 / 1638 343

Kartaus  
Karree

Werbung

