NEUMANN IMMOBILIEN

EXPOSÉ

Modernes Stadtwohnen - 3 Zimmer mit Balkon, Einbauküche & Tiefgarage



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 99817 Eisenach
Baujahr: 1996
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 76,85 m²
Nebenkosten (ca.): 200,- €
Warmmiete (ca.): 815,- €
Etage: 3
Anzahl Etagen: 4

Kaltmiete € 615,-

© 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
> 76,85 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 070051



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	99817 Eisenach, Stickereigasse 1
Baujahr	1996
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	76,85 m²
Kaltmiete	615,- €
Nebenkosten (ca.)	200,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	815,- €
Kaution	3 Monatskaltmieten
Etage	3
Anzahl Etagen	4
Balkon	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1
Tiefgarage	Miete 65,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	101,30 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2024-07-19
Energieausweis gültig bis	2034-07-18
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	nein
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2000
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Badezimmer	1
Küche	offene Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Dachboden	ja
Gäste-WC	nein
Kabel / Sat-TV	ja
Alt- / Neubau	Neubau
Zustand	teil / vollrenoviert
bezugsfrei ab	2027-01-15

© 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
> 76,85 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 070051



Objektbeschreibung:

Diese attraktive frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 76 m² Wohnfläche vereint modernes Wohnen mit den Vorzügen einer zentralen Innenstadtlage. Sie befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus und überzeugt durch ihre ansprechende Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente.

Herzstück der Wohnung ist der helle und großzügig geschnittene Wohnbereich mit direktem Zugang zum Westbalkon. Mit Blick in den ruhigen Innenhof bietet dieser einen schönen Rückzugsort, um die Nachmittags- und Abendsonne zu genießen und den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Die separate Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und bietet darüber hinaus ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich. Ein gut geschnittenes Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt, bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Das Badezimmer ist hell gefliest und mit einer Duschwanne, einem Waschbecken, WC sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein zur Wohnung gehörender separater Kellerraum. Bei Bedarf kann außerdem ein Tiefgaragenstellplatz angemietet werden - ein besonderer Vorteil in der zentralen Stadtlage.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die stadtnah wohnen und gleichzeitig nicht auf Ruhe und Wohnkomfort verzichten möchten.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Ausstattung:

AUSSTATTUNG:
- ca. 76,85 m² Wohnfläche, 3 Zimmer
- helles Wohnzimmer mit großzügigem Balkon
- Westbalkon mit Ausrichtung zum Innenhof
- separate Küche mit Platz für einen Essbereich
- integrierte moderne Einbauküche (Kühlschrank, Spülmaschine, Backofen, Cerankochfeld, Abzugshaube)
- Badezimmer mit Duschwanne, WC, Wachbecken & WM-Anschluss
- geräumiges Schlaf- & Kinderzimmer
- Kellerabteil inklusive
- Tiefgaragen-Stellplatz optional
- frisch renoviert & ab 15.01.2027 (oder früher) beziehbar

ALLGEMEIN:
- Kabelanschluss nach Vertrag mit dem Betreiber (PYÜR)
- Gegensprechanlage
- Türspion an der Wohnungseingangstür
- Mülltonnenstandplatz
- Tiefgarage

Lagebeschreibung:

Eisenach zählt zu den beliebtesten Wohnstandorten Westthüringens und verbindet auf einzigartige Weise historisches Flair mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die Stadt, geprägt von der weltberühmten Wartburg, der Geburtsstätte Johann Sebastian Bachs und ihrer traditionsreichen Automobilgeschichte, bietet eine hohe Lebensqualität inmitten einer reizvollen Naturlandschaft am Fuße des Thüringer Waldes.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung über die Autobahn A4 sowie den ICE-Bahnhof ist Eisenach optimal an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Gleichzeitig laden der Thüringer Wald, der Nationalpark Hainich und zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten zu abwechslungsreichen Aktivitäten in der Natur ein.

Die Wohnung befindet sich in absolut zentraler Innenstadtlage - ideal für alle, die kurze Wege und urbanes Wohnen schätzen. Ob Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Ärzte, Apotheken oder kulturelle Einrichtungen - sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreichen Sie bequem zu Fuß. Der historische Marktplatz mit seinen vielfältigen gastronomischen Angeboten liegt nur etwa zwei Gehminuten entfernt.

So genießen Sie die Vorzüge des Stadtlebens, während die zum ruhigen Innenhof ausgerichtete Wohnung gleichzeitig ein angenehmes und entspanntes Wohnambiente bietet - eine Kombination, die in dieser Lage nur selten zu finden ist.

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:

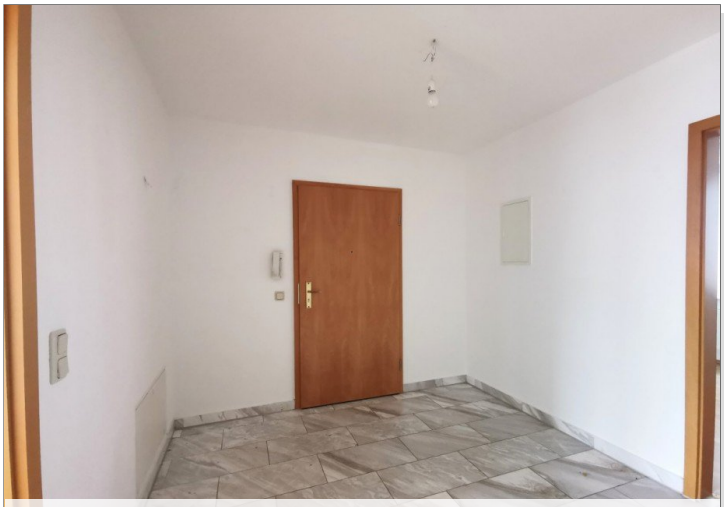
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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
> 76,85 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 070051





Eingangsbereich / Diele



Balkon



Wohnzimmer - neuer Bodenbelag wird verlegt!



Einbauküche



Balkon



Küche mit Essbereich

© 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
> 76,85 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 070051





Bad mit Wanne



Hausansicht



Schlafzimmer - neuer Bodenbelag wird verlegt!



Kinderzimmer



Treppenhaus

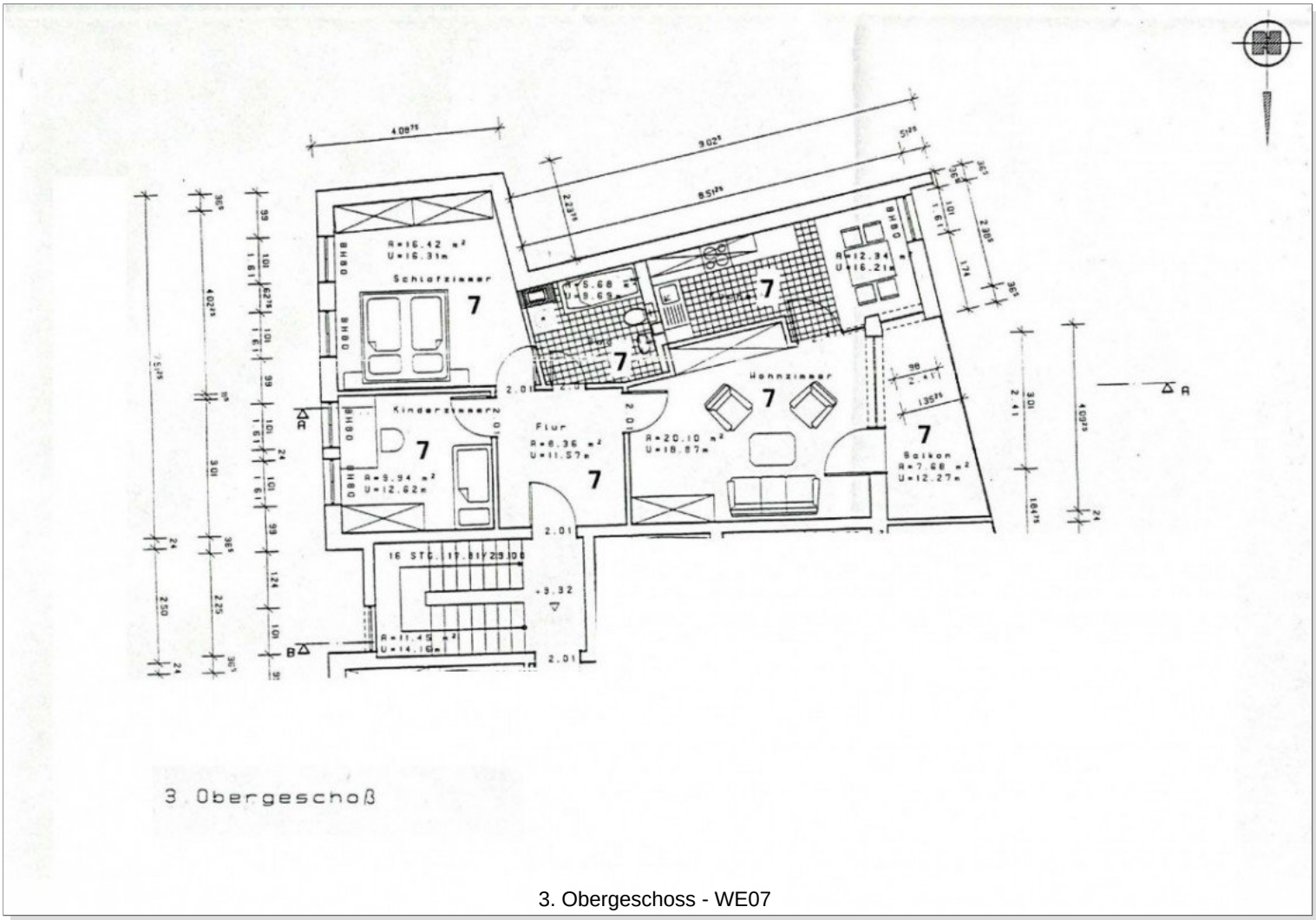
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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
> 76,85 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 070051





3. Obergeschoss - WE07

© 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
> 76,85 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 070051



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