

EXPOSÉ

Möblierte & beziehbare 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Südbalkon in historischem Altbau



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 99817 Eisenach
Baujahr: 1908
Letzte Modernisierung: 1994
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 80 m²
Hausgeld (ca.): 170,- €
Etage: 2
Anzahl Etagen: 4

Kaufpreis
€ 95.000,-

NEUMANN IMMOBILIEN, Andreas Neumann

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

> Etagenwohnung
> Eisenach
> 4 Zimmer

> 80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 070010



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	99817 Eisenach, Amrastraße 57
Baujahr	1908
Letzte Modernisierung	1994
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	80 m ²
Kaufpreis	95.000,- €
Hausgeld (ca.)	170,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	4
Balkon	ja
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1908
Preise zzgl. MwSt.	ja
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Küche	offene Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Etagenheizung
Befeuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Abstellraum	ja
Dachboden	ja
Gäste-WC	nein
Kabel / Sat-TV	ja
Alt- / Neubau	Altbau
Zustand	gepflegt

Provision für Käufer 3.570,00 EUR Käufer-Provision inkl. MwSt. verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen, § 656 c BGB.

Objektbeschreibung:

Diese charmante Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus aus dem Jahr 1908 mit lediglich vier Wohneinheiten. Auf rund 80 m² Wohnfläche bietet die Wohnung ein attraktives Zuhause für Eigennutzer, Familien oder Kapitalanleger und eröffnet darüber hinaus interessante Perspektiven für eine Nutzung als Ferienwohnung.

Die Wohnung überzeugt durch eine praktische und familienfreundliche Raumaufteilung mit insgesamt vier Zimmern. Neben dem Wohnbereich stehen drei weitere Räume zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Die vorhandene Möblierung inklusive Einbauküche und Interieur ermöglicht einen unkomplizierten Einzug oder eine sofortige Vermietung.

Die separate Küche bietet Zugang zum sonnigen Südbalkon, der zum Frühstück im Freien oder entspannten Stunden an der frischen Luft einlädt. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet und sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort.

Die gepflegte Ausstattung umfasst Fliesen- und Laminatböden, einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie einen eigenen Kellerraum. Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Etagenheizung. Ein Sat-TV-Anschluss ist ebenfalls vorhanden.

Für die Hausgemeinschaft stehen ein Wasch- und Trockenraum, ein Fahrradkeller sowie ein Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Die überschaubare Eigentümergemeinschaft mit nur vier Wohneinheiten schafft ein angenehmes und persönliches Wohnumfeld.

Die Lage in der Wartburgstadt Eisenach macht diese Immobilie besonders attraktiv. Die historische Stadt mit ihrer hohen Lebensqualität, kulturellen Vielfalt und touristischen Bedeutung zieht sowohl Bewohner als auch Besucher gleichermaßen an. Ob als gemütliches Zuhause, solide Kapitalanlage oder attraktive Ferienwohnung - diese Eigentumswohnung vereint Altbaucharme, Wohnkomfort und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in überzeugender Weise.

Ausstattung:

- * sanierte Altbauwohnung im 1. Obergeschoss
- * ca. 80 m² Wohnfläche, 4 Zimmer
- * möbliert inkl. Einbauküche
- * nicht vermietet - sofort verfügbar
- * Südbalkon mit Zugang über die Küche
- * Tageslichtbad mit Badewanne
- * Gas-Etagenheizung
- * Abstellraum in der Wohnung zzgl. Keller
- * Gemeinschaftsgarten auf ca. 227 m² Grundstück
- * Wasch-/Trockenraum & Fahrradkeller
- * kleine Eigentümergemeinschaft mit 4 Wohneinheiten
- * ideal für Eigennutzer, Kapitalanleger oder Ferienvermietung
- * gepflegte & ruhige Lage mit guter Verkehrsanbindung

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Eisenach
- > 4 Zimmer

- > 80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070010



Lagebeschreibung:

Eisenach liegt am nordwestlichen Rand des Thüringer Waldes und ist eine Stadt mit reicher kultureller Geschichte. Die Wartburg, die zum UNESCO-Weltkulturerbe zählt, prägt das Stadtbild ebenso wie die Verbindung zu Martin Luther und Johann Sebastian Bach. Die Stadt bietet eine gute Mischung aus historischem Flair und moderner Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinischen Einrichtungen. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine ruhige Wohnlage mit überwiegend mehrgeschossiger Bebauung aus und verbindet stadtnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit.

Die Etagenwohnung befindet sich in einer etablierten Wohngegend mit angenehmer Atmosphäre. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut gewährleistet, sodass das Stadtzentrum in wenigen Minuten erreichbar ist. Supermärkte für den täglichen Bedarf sowie Bäckereien und weitere Geschäfte befinden sich in fußläufiger Entfernung. Kindergärten und Grundschulen sind ebenfalls in der näheren Umgebung vorhanden. Für die Naherholung bieten sich die nahegelegenen Grünflächen und Wanderwege in Richtung Thüringer Wald an, die in ca. 10 bis 15 Minuten mit dem Auto zu erreichen sind. Die Verkehrsanbindung über die Bundesstraße ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Autobahn und somit an überregionale Ziele. Die Lage kombiniert somit Wohnruhe mit praktischer Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung.

Sonstiges:

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit insgesamt ca. 170,00 EUR. Hiervon entfallen rund 102,00 EUR auf umlagefähige Kosten, ca. 42,00 EUR auf nicht umlagefähige Kosten sowie etwa 26,00 EUR auf die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.

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:



Gemeinschaftsgarten



Wohnungseingang & Flur



Flur

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Eisenach
- > 4 Zimmer

- > 80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070010



Küche mit Balkonzugang



Wohnzimmer



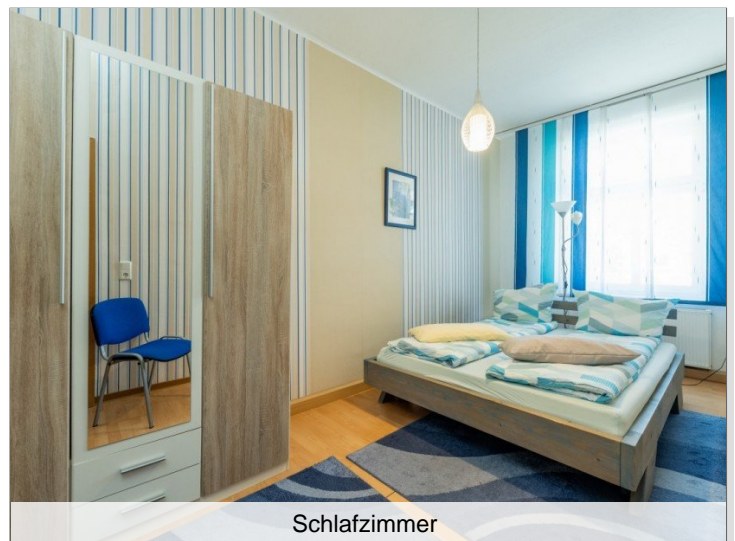
Einbauküche



Wohnzimmer



Wohnzimmer

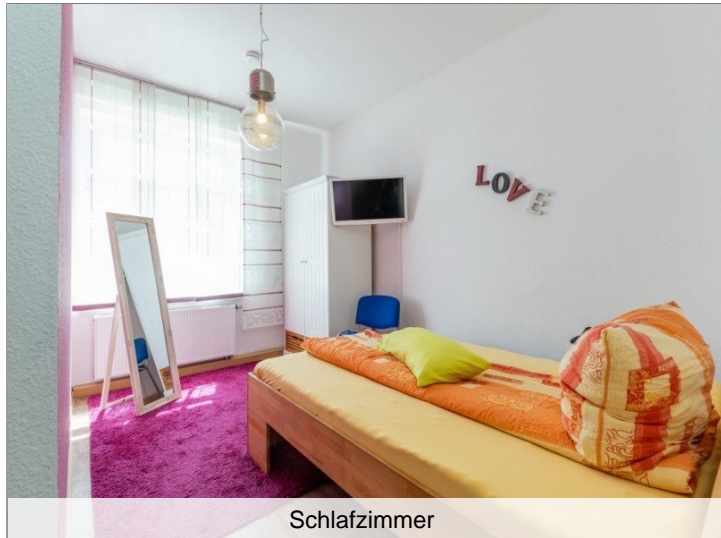


Schlafzimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Eisenach
- > 4 Zimmer

- > 80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070010



Schlafzimmer



Wasch- und Trockenkeller



Schlafzimmer



Fahrradkeller



Schlafzimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Eisenach
- > 4 Zimmer

- > 80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070010



Hausrückseite



Treppenhaus



Treppenhaus



Balkon

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Eisenach
- > 4 Zimmer

- > 80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070010



Bad mit Duschwanne



Abstellraum

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Eisenach
- > 4 Zimmer

- > 80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070010



1. Obergeschoss

