

EXPOSÉ

NEUER Festpreis!!! * 3 Zimmer mit Kamin,
Wintergarten & Ausbaupotenzial



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 99817 Eisenach

Baujahr: 1938

Letzte Modernisierung: 1992

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 85 m²

Etage: 3

Anzahl Etagen: 3

Energieausweis: Verbrauchsausweis

**Kaufpreis
€ 110.000,-**

NEUMANN IMMOBILIEN, Andreas Neumann

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

> Dachgeschosswohnung

> Eisenach

> 3 Zimmer

> 85 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 070049



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	99817 Eisenach, Jahnstraße 1
Baujahr	1938
Letzte Modernisierung	1992
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	85 m²
Kaufpreis	110.000,- €
Etage	3
Anzahl Etagen	3
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieverbrauchskennwert	147,20 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2021-02-04
Energieausweis gültig bis	2031-02-04
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	nein
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1992
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Parkett, Laminat, Dielen
Kamin	ja
Heizung	Etagenheizung
Wasch- / Trockenraum	ja
Wintergarten	ja
Abstellraum	ja
Dachboden	ja
Gäste-WC	nein
Kabel / Sat-TV	ja
Alt- / Neubau	Altbau
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57 % Käufer-Provision inkl. MwSt. verdient und fällig bei notarieller Beurkundung

- > Dachgeschosswohnung
- > Eisenach
- > 3 Zimmer

- > 85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070049



Objektbeschreibung:

Viel Wohnfläche, gute Lage und Raum für eigene Ideen: Diese frei verfügbare 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines freistehenden Dreifamilienhauses am Eisenacher Wartenberg. Auf ca. 85 m² Wohnfläche bietet die Wohnung einen großzügigen Grundriss mit Wohnzimmer, zwei weiteren Zimmern, Küche mit angrenzender Speisekammer sowie einem Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Besonders attraktiv sind der kleine Wintergarten mit Blick über die Umgebung sowie der Kamin im Wohnzimmer.

Die Wohnung ist bereits freigezogen und kann kurzfristig übernommen werden. Sie befindet sich in einem gepflegten, in Teilen jedoch modernisierungsbedürftigen Zustand. Gerade darin liegt die Chance, Ausstattung und Gestaltung nach den eigenen Vorstellungen zu entwickeln, ohne einen bereits modernisierten Zustand mitbezahlen zu müssen.

Ein zusätzlicher Mehrwert ist der darüberliegende Dachboden, der weiteres Ausbau- und Nutzungspotenzial bietet. Eine entsprechende bauliche bzw. genehmigungsrechtliche Umsetzung ist vom Erwerber individuell zu prüfen.

Technisch positiv hervorzuheben ist die Gas-Etagenheizung aus dem Jahr 2021. Darüber hinaus stehen ein eigener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum zur Verfügung. Parkmöglichkeiten befinden sich unmittelbar im öffentlichen Straßenraum vor dem Haus.

Der Kaufpreis wurde auf 110.000 EUR reduziert und ist als Festpreis zu verstehen. Weitere Kaufpreisverhandlungen sind verkäuferseitig nicht vorgesehen.

Ausstattung:

- ca. 85 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- freistehendes Dreifamilienhaus
- Wohnung frei und kurzfristig verfügbar
- großzügiges Wohnzimmer mit Kamin
- Wintergarten mit Stadt- und Wartburgblick
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Küche mit zusätzlicher Speisekammer
- überwiegend Holz-/Parkett- bzw. Dielenböden
- Kunststoffenster mit Isolierverglasung und teilweise Außenjalousien
- Gas-Etagenheizung Baujahr 2021
- zusätzlicher Dachboden mit Ausbaupotenzial
- eigener Kellerraum
- gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- ruhige Wohnlage am Wartenberg

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in der Jahnstraße am Eisenacher Wartenberg, einer gewachsenen und beliebten Wohnlage oberhalb der Innenstadt.

Das Umfeld ist überwiegend durch gepflegte Wohnbebauung geprägt und verbindet eine ruhige Wohnatmosphäre mit kurzen Wegen in die Stadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar.

Innenstadt und Bahnhof liegen nur wenige Fahrminuten entfernt. Von der Wohnung bzw. dem Wintergarten eröffnet sich ein schöner Blick über Teile Eisenachs bis hin zur Wartburg.

Damit eignet sich die Lage insbesondere für Käufer, die stadtnah wohnen möchten, ohne auf ein ruhigeres Wohnumfeld verzichten zu wollen.

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

- > Dachgeschosswohnung
- > Eisenach
- > 3 Zimmer

- > 85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070049



Hausansicht Südseite



Wintergarten



Hausansicht Westseite



Wartburg- und Stadtblick



Wohnzimmer



Küche

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Eisenach
- > 3 Zimmer

- > 85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070049



Küche mit Speisekammer



Dachboden



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Treppenhaus

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Eisenach
- > 3 Zimmer

- > 85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070049



Flur



Bad mit Wanne & Dusche

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Eisenach
- > 3 Zimmer

- > 85 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 070049



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

**E-Mail: info@neumannimmobilien.de Internet:
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: