

EXPOSÉ

PREVIEW: freistehendes Einfamilienhaus am Eisenacher Wartenberg -
Sanierungsobjekt mit Südhanglage, Stadtblick und viel Potenzial



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 99817 Eisenach
Baujahr: 1974
Letzte Modernisierung: 2014
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 125 m²
Nutzfläche (ca.): 80 m²
Grundstücksfläche (ca.): 396 m²
Terrasse: ja

Kaufpreis
€ 129.000,-

> Einfamilienhaus
> Eisenach
> 5 Zimmer

> 125 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 070005



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	99817 Eisenach
Baujahr	1974
Letzte Modernisierung	2014
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	125 m ²
Nutzfläche (ca.)	80 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	396 m ²
Kaufpreis	129.000,- €
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	3
Garage	Anzahl 3
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas H
Endenergiebedarf	216,80 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-05-01
Energieausweis gültig bis	2036-04-30
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	nein
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1974
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Preise zzgl. MwSt.	ja
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Alt- / Neubau	Altbau
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig

Provision für Käufer 3,57 % 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.

- > Einfamilienhaus
- > Eisenach
- > 5 Zimmer

- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070005



Objektbeschreibung:

Dieses freistehende Einfamilienhaus am Eisenacher Wartenberg richtet sich an Käufer, die nicht einfach nur ein fertiges Haus suchen, sondern eine Immobilie mit solider Grundlagede, guter Lage und echtem Gestaltungsspielraum. Das 1974 errichtete Wohnhaus wurde massiv gemauert und entspricht dem klassischen DDR-Typenhaus EW65B - ein Haustyp, der für seine funktionale Grundrissgestaltung, ordentliche Raumgrößen und eine robuste Grundstruktur bekannt ist.

Mit ca. 125 m² Wohnfläche, insgesamt 5 Zimmern, Küche, 2 Bädern sowie einem voll unterkellerten Bereich mit ca. 80 m² Nutzfläche bietet das Haus eine solide Basis für die künftige Nutzung als Familienwohnsitz. Das Erdgeschoss bildet die zentrale Wohnebene, während im ausgebauten Dachgeschoss drei Schlafzimmer und ein Badezimmer zur Verfügung stehen. Die vorhandene Raumaufteilung ist gut nutzbar und bietet ausreichend Fensterflächen sowie angenehme Raumgrößen.

Der Zustand der Immobilie ist klar als sanierungsbedürftig einzuordnen. Zwar wurden in den vergangenen Jahren einzelne Maßnahmen durchgeführt - insbesondere die Erneuerung der Dacheindeckung inklusive Entwässerung im Jahr 2003, der Einbau einer Gas-Brennwertheizung von Viessmann im Jahr 2014 sowie die Modernisierung eines Badezimmers im Jahr 2010 -, dennoch besteht insgesamt umfassender Modernisierungsbedarf. Dies betrifft insbesondere Elektrik, Heizungs- und Sanitärleitungen, Fenster, Fassade, Dachdämmung, Innenausbau und Oberflächen.

Gerade darin liegt jedoch auch die Chance: Wer bereit ist, das Haus grundlegend anzupacken, kann hier ein freistehendes Zuhause in einer der gefragten Wohnlagen Eisenachs nach den eigenen Vorstellungen neu entwickeln. Die vorhandene Grundstruktur, der klassische Zuschnitt und die schöne Lage schaffen dafür eine interessante Ausgangsbasis.

Besonders hervorzuheben ist der Außenbereich. Das ca. 396 m² große Grundstück liegt in südlicher Ausrichtung am Wartenberg und bietet einen schönen, erhöhten Blick Richtung Eisenacher Stadtzentrum. Die große Sonnenterrasse erweitert den Wohnbereich nach draußen und schafft viel Raum für Sitzecken, Pflanzbereiche oder einen künftigen Familiengarten. Der vorhandene Baumbestand verleiht dem Grundstück eine gewachsene, angenehme Atmosphäre.

Praktisch sind außerdem die beiden im Haus integrierten Garagen sowie zusätzliche Parkmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück vor dem Haus. Damit bietet die Immobilie nicht nur Platz zum Wohnen, sondern auch gute Nutz- und Abstellflächen für Alltag, Hobby und Fahrzeuge.

Ein Haus für Menschen mit handwerklichem Blick, klarer Vorstellungskraft und dem Wunsch, in guter Lage etwas Eigenes zu schaffen.

Ausstattung:

Hard Facts

- freistehendes Einfamilienhaus
- Baujahr 1974
- DDR-Typenhaus EW65B
- massive Bauweise
- voll unterkellert, ein Vollgeschoss plus ausgebauten Dachgeschoss
- ca. 125 m² Wohnfläche
- ca. 80 m² Nutzfläche im Keller
- ca. 396 m² Grundstück
- 5 Zimmer, Küche, 2 Bäder
- zwei im Haus integrierte Garagen
- Leerstehend und ab sofort verfügbar
- Verkauf lastenfrei, nach Verkäuferangabe keine Belastungen

Durchgeführte Maßnahmen

- Dacheindeckung inklusive Entwässerung erneuert, ca. 2003
- Gas-Brennwertheizung, Viessmann, Baujahr 2014
- ein Bad modernisiert, ca. 2010

Sanierungs- und Modernisierungsbedarf

- Elektrik
- Heizungs- und Sanitärleitungen
- Fenster überwiegend alt
- Fassade
- Dämmung Dach / energetische Modernisierung
- Innenausbau
- Bäder / Sanitärbereiche teilweise
- Allgemeine optische und technische Modernisierung

Kellergeschoss

- Ca. 80 m² Nutzfläche
- verschiedene Keller- und Abstellräume
- Technik-/Heizungsbereich
- Zwei im Haus integrierte Garagen

Erdgeschoss

- Zentrale Wohnebene
- Wohnräume mit guten Raumgrößen
- Küche
- Badezimmer
- Zugang zu Terrasse / Außenbereich

Dachgeschoss

- drei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Fenster, Wanne, Waschtisch und WC

Außenbereich

- südlich ausgerichtetes Grundstück
- große Sonnenterrasse
- gewachsener Baumbestand
- Parkmöglichkeiten vor dem Haus auf eigenem Grundstück sowie in den Garagen

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Eisenach
- > 5 Zimmer

- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070005



Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in der Grafschaft 2 in Eisenach, in schöner Wohnlage am Wartenberg. Der Wartenberg zählt zu den beliebten Wohnbereichen der Stadt und überzeugt durch seine erhöhte Lage, die angenehme Südhangsituation und den schönen Blick Richtung Stadtzentrum.

Das Wohnumfeld ist ruhig, gewachsen und überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Gleichzeitig bleibt die Eisenacher Innenstadt gut erreichbar. Damit verbindet die Lage zwei Aspekte, die gerade für Eigennutzer besonders attraktiv sind: ruhiges Wohnen mit Grünbezug und kurze Wege in die Stadt.

Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung sowie gastronomische und kulturelle Angebote befinden sich in Eisenach in gut erreichbarer Entfernung. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die überregionalen Verkehrswege ist von hier aus komfortabel.

Die Wartburgstadt Eisenach bietet darüber hinaus ein hohes Maß an Wohn- und Freizeitqualität. Historische Innenstadt, Thüringer Wald, Wanderwege, Wartburg und die Nähe zur Natur prägen den besonderen Charakter der Stadt. Wer eine ruhige Wohnadresse mit Aussicht, Stadtbezug und Entwicklungspotenzial sucht, findet am Wartenberg einen passenden Standort.

Sonstiges:

Die Immobilie ist leerstehend und kann ab sofort übernommen werden. Der Verkauf erfolgt lastenfrei; nach Verkäuferangabe bestehen keine Belastungen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Objekt in einem sanierungsbedürftigen Zustand befindet. Mit Ausnahme einzelner bereits durchgeführter Maßnahmen - insbesondere Heizung, Dacheindeckung und ein Bad - ist von einem umfassenden Modernisierungsbedarf auszugehen. Die Immobilie eignet sich daher insbesondere für Käufer, die eine Sanierung bewusst einplanen und das Haus nach eigenen Vorstellungen neu gestalten möchten.

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum oder Zwischenverwertung bleiben vorbehalten. Dieses Exposé wurde auf Grundlage der vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie dessen Angaben, ohne Gewähr, gefertigt.

Objektbilder:



Gartentor



Garten

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Eisenach
- > 5 Zimmer

- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070005



Ansprechpartner:

Herr Philipp Neumann

Telefon: +49 3691 238653

Mobil: +49 170 1638343

E-Mail: pn@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:
