

EXPOSÉ

Umfassend modernisiertes & bezugsfertiges
Einfamilienhaus mit großem Grundstück, Garage & Kamin



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 99817 Eisenach
Baujahr: 1973
Letzte Modernisierung: 2022
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 135 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.316 m²
Anzahl Etagen: 2
Anzahl Garage / Stellplatz: 1

Kaufpreis
€ 235.000,-

> Einfamilienhaus
> Eisenach
> 5 Zimmer

> 135 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 070020



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	99817 Eisenach, Baumgarten 18
Baujahr	1973
Letzte Modernisierung	2022
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	135 m²
Grundstücksfläche (ca.)	1.316 m²
Kaufpreis	235.000,- €
Anzahl Etagen	2
Anzahl Garage / Stellplatz	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	215,60 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-07-10
Energieausweis gültig bis	2036-07-09
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	nein
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	2024
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Preise zzgl. MwSt.	ja
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Küche	offene Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Dachboden	ja
Gäste-WC	nein
Alt- / Neubau	Neubau

Zustand

modernisiert

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

> 135 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 070020



Objektbeschreibung:

Dieses gepflegte, freistehende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1973 überzeugt mit einem großzügigen Raumangebot, einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.316 m² sowie umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen der vergangenen Jahre. Mit einer Wohnfläche von ca. 135 m², verteilt auf fünf Zimmer, einem Vollgeschoss, ausgebauten Dachgeschoss und Vollkeller bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien oder alle, die komfortables Wohnen mit viel Platz verbinden möchten.

Im Erdgeschoss bildet das geräumige Wohnzimmer mit Kamin (2025) in Verbindung mit dem Esszimmer den Mittelpunkt des Hauses. Die moderne Einbauküche verfügt über eine praktische Speisekammer sowie einen direkten Zugang auf die Rückseite des Hauses, wo sich eine großzügige Terrasse mit Blick in den Garten ideal verwirklichen lässt. Ein Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und WC vervollständigen diese Etage.

Im Dachgeschoss stehen drei weitere Schlafzimmer sowie ein modernes Tageslichtbad mit Dusche und WC zur Verfügung - ideal für Familien oder das Arbeiten im Homeoffice. Gleichzeitig bieten der ausbaufähige Spitzboden weiteres Potenzial, individuelle Wohnideen und Erweiterungen zu verwirklichen.

Im Kellergeschoss befindet sich die im Jahr 2024 erneuerten Gas-Zentralheizung, die Waschküche, zwei Kellerräume sowie die integrierte Garage.

In den Jahren 2022 und 2023 wurde die Immobilie umfassend modernisiert und instand gesetzt. Erneuert wurden unter anderem die überwiegende Anzahl der Kunststoffenster, die Haustür und Innentüren, die Fußböden, beide Bäder, die Einbauküche, die Sanitärleitungen sowie die Elektrik. Darüber hinaus erhielt die Garage eine neue gepflasterte Zufahrt, das Dach wurde gereinigt und instand gesetzt sowie der Eingangsbereich neu abgedichtet.

Das vollständig eingefriedete und gepflegte Grundstück bietet viel Platz für Kinder, Hobbygärtner oder entspannte Stunden im Freien und schafft ein hohes Maß an Privatsphäre.

Eine Immobilie, die den Komfort eines modernisierten Eigenheims mit den Möglichkeiten zur individuellen Weiterentwicklung verbindet - ideal für alle, die ohne aufwendige Sanierungsmaßnahmen einziehen und dennoch langfristig Gestaltungsspielraum genießen möchten.

Ausstattung:

- * Freistehendes Einfamilienhaus, Baujahr 1973
- * Grundstück ca. 1.316 m², vollständig eingefriedet
- * Ca. 135 m² Wohnfläche
- * 5 Zimmer
- * Vollgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss & ausbaufähiger Spitzboden

- * Vollunterkellert mit integrierter Garage
- * großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Kamin
- * moderne Einbauküche mit Speisekammer und Zugang in den Garten
- * Tageslichtbad im Erdgeschoss mit Badewanne und WC
- * Tageslichtbad im Dachgeschoss mit Dusche und WC
- * Gas-Zentralheizung (erneuert 2024)
- * Waschküche und zwei weitere Kellerräume
- * grundhaft modernisiert 2022/2023
- * gepflegtes und eingefriedetes Grundstück
- * modernisiertes Einfamilienhaus - sofort bezugsfertig!

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich im Eisenacher Ortsteil Stedtfeld, einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage rund fünf Kilometer westlich der Eisenacher Innenstadt. Der Ort liegt malerisch im Höseltal und verbindet den dörflichen Charme eines gewachsenen Ortsteils mit den Vorzügen der nahegelegenen Wartburgstadt.

Die unmittelbare Nähe zu Eisenach sorgt für eine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, medizinische Versorgung sowie zahlreiche Freizeit- und Kulturangebote sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Bundesautobahn A4 ist sehr gut, wodurch sich der Standort gleichermaßen für Familien und Berufspendler eignet.

Naturliebhaber profitieren von der reizvollen Umgebung mit dem nahegelegenen Thüringer Wald, dem Höseltal und vielfältigen Wander- und Radwegen. So verbindet Stedtfeld ruhiges Wohnen im Grünen mit kurzen Wegen in die Stadt und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung - eine attraktive Kombination für alle, die naturnah wohnen und dennoch auf eine gute Infrastruktur nicht verzichten möchten.

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

- > Einfamilienhaus
- > Eisenach
- > 5 Zimmer

- > 135 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070020



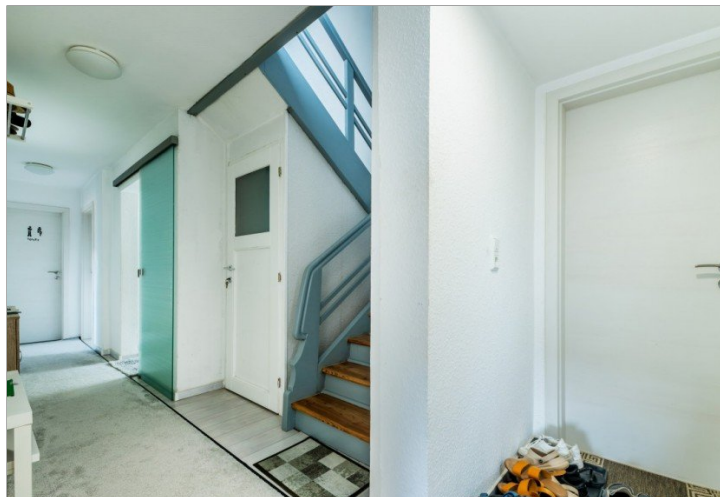
Hausansicht



Hausrückseite



Hausansicht



Eingangsbereich & Flur



Hausrückseite



Küche

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Eisenach
- > 5 Zimmer

- > 135 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070020



Wohnzimmer



Flur OG



Esszimmer



Zimmer OG



Bad mit Wanne



Zimmer OG

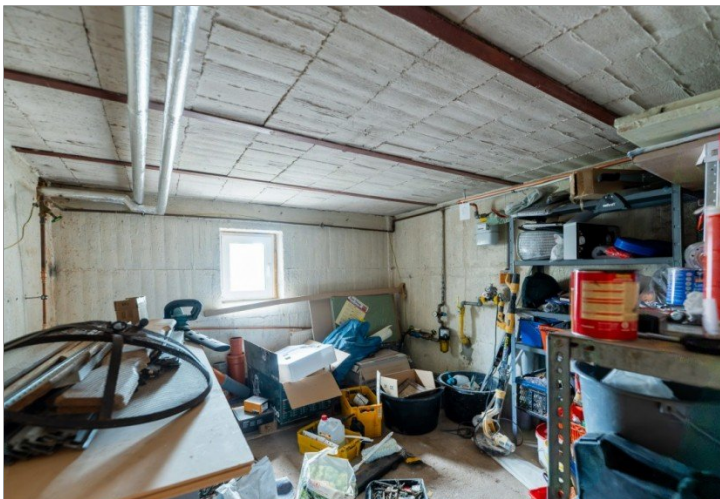
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Eisenach
- > 5 Zimmer

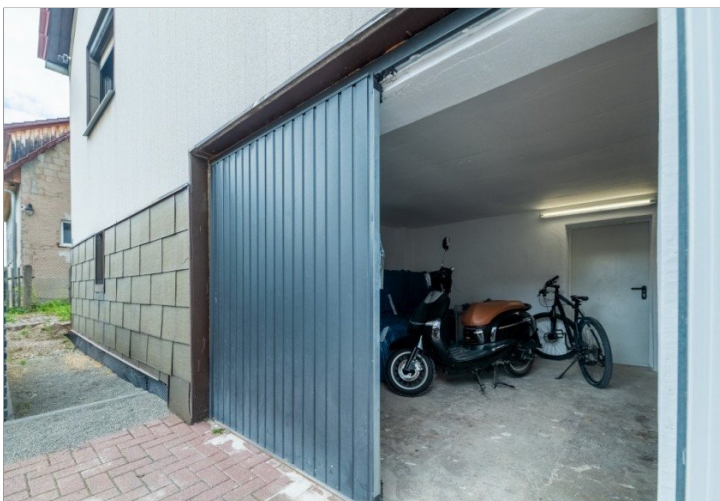
- > 135 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070020



Heizung & Waschküche



Kellerraum



Garage



Hausansicht mit Grundstück



Grundstück

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Eisenach
- > 5 Zimmer

- > 135 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070020



Garten



Bad mit Dusche



Treppenhaus

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Eisenach
- > 5 Zimmer

- > 135 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070020



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: