EXPOSÉ

NEUMANN IMMOBILIEN

Wohnen im Herzen Eisenachs - Stadthaus mit vielseitigem Nutzungspotenzial



ECKDATEN

Objektart: Stadthaus
Adresse: 99817 Eisenach
Baujahr: 1885
Letzte Modernisierung: 1992
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 195 m²
Grundstücksfläche (ca.): 107 m²
Anzahl Etagen: 4
Balkon: ja

Kaufpreis € 210.000,-

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Stadthaus
> Eisenach
> 7 Zimmer
> 195 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 070060



Objekteckdaten:

Objektart	Stadthaus
Adresse	99817 Eisenach, Johannisstraße 16
Baujahr	1885
Letzte Modernisierung	1992
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	195 m²
Grundstücksfläche (ca.)	107 m²
Kaufpreis	210.000,- €
Anzahl Etagen	4
Balkon	ja
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1885
Unterkellert	nein
Objekt ist vermietet	ja
Bodenbelag	Fliesen, Laminat, Dielen
Heizung	Etagenheizung
Befeuerung	Gas
Dachboden	ja
Gäste-WC	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Alt- / Neubau	Altbau
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57 % Käufer-Provision inkl. MwSt. verdient und fällig bei notarieller Beurkundung.

Objektbeschreibung:

Dieses vielseitige Stadthaus aus dem Jahr 1885 befindet sich inmitten der Eisenacher Innenstadt und bietet interessante Perspektiven für Eigennutzer, die großzügiges Wohnen in zentraler Lage mit individuellen Nutzungsmöglichkeiten verbinden möchten.

Das Gebäude steht auf einem ca. 107 m² großen Grundstück und erstreckt sich über drei Geschosse zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses. Die Gesamtfläche von ca. 195 m² verteilt sich auf eine großzügige Wohneinheit mit ca. 125 m² über mehrere Ebenen sowie eine separate, derzeit gewerblich genutzte Einheit mit ca. 70 m² im Erdgeschoss.

Im Jahr 1992 erfolgten ein umfangreicher Umbau sowie eine umfassende Sanierung des Gebäudes. Dabei wurde die Bestandsimmobilie durch einen Neubauanteil erweitert und die Wohnung mit einem Balkon ausgestattet. Im Jahr 1996 wurde zudem das Dach neu eingedeckt. Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Die Wärmeversorgung erfolgt über zwei separate Gasetagenheizungen des Herstellers Viessmann aus dem Jahr 2018, jeweils für die Wohn- und Gewerbeeinheit. Die Wohnung verfügt zusätzlich über einen Warmwasserspeicher.

Die Wohneinheit wird derzeit von den Eigentümern selbst genutzt und bietet sich nach dem Erwerb zur Eigennutzung an. Die separate Einheit im Erdgeschoss ist aktuell vermietet und erzielt monatliche Nettokaltmieteinnahmen von 650,00 EUR. Damit besteht die Möglichkeit, die eigene Wohnnutzung mit laufenden Mieteinnahmen zu kombinieren.

Perspektivisch eröffnet die Immobilie weitere Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten oder - vorbehaltlich der baurechtlichen Genehmigung - zur Umgestaltung der Gewerbeeinheit in zusätzlichen Wohnraum.

Ob als großzügiges Stadthaus für die eigene Familie, zur Kombination von Wohnen und Arbeiten oder mit perspektivischer Nutzung als Zweifamilienhaus: Diese Immobilie bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten in zentraler Lage der Wartburgstadt Eisenach.

Ausstattung:

- Baujahr: ca. 1885
- Komplettsanierung: 1992 (Fassade, Fenster, Elektrik, Heizung, Sanitär, Innenräume)
- 1996 Neueindeckung Dach
- 2018 zwei Gas-Etagenheizungen von Viessmann (1x mit Warmwasserspeicher)
- drei Vollgeschosse zzgl. ausgebautes Dachgeschoss mit Spitzboden, keine Unterkellerung
- Gesamtfläche (vermietbar): ca. 205 m²
- Grundstück: ca. 107 m²
- Einheiten: 1 Wohnung + 1 Ladeneinheit
- Wohnung: ca. 125 m² | 6 Zimmer, Küche, zwei Bäder, Balkon, Flur, Lager-/Abstellräume
- Ladeneinheit: mit Schaufensterfront zur Straße, ca. 70 m² I Ladenfläche, Büro, Lager & WC
- zweifach isolierverglaste Holzfenster & Dachflächenfenster
- Mieteinnahmen Laden IST: 7.800,00 EUR p.a.
- Optional als Kapitalanlage: Mieteinnahmen mit Wohnungsvermietung SOLL: 16.800,00 EUR p.a. (bei 6 EUR/m² Wohnraummiete)
- Nutzung: Laden vermietet, Wohnung aktuell eigengenutzt - mit Erwerb Eigennutzung oder Nachvermietung möglich
- Lage: hervorragende Innenstadtlage, verkehrsberuhigt, hochwertiges Umfeld

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Stadthaus
> Eisenach
> 7 Zimmer
> 195 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 070060



Lagebeschreibung:

Inmitten der charmanten Eisenacher Innenstadt gelegen, profitiert dieses Stadthaus von einer erstklassigen Mikrolage: verkehrsberuhigt, städtebaulich aufgewertet und umgeben von liebevoll sanierten Altbauten. Das direkte Umfeld ist geprägt von historischer Bausubstanz, kleinen Cafés, inhabergeführten Läden und einer gewachsenen Nachbarschaft.

Fußläufig erreichbar sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs ebenso wie Kulturstätten, der Marktplatz, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel. Die Umgebung vereint das Beste aus urbanem Leben und historischer Atmosphäre - und macht diese Immobilie auch langfristig zu einem begehrten Wohnstandort.

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.

Der Energieausweis befindet sich derzeit noch in Erstellung und wird spätestens zur Besichtigung vorgelegt.

Objektbilder:



Hausansicht


Eingangsbereich



Ladeneinheit



Ladeneinheit

© 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

> Stadthaus
> Eisenach
> 7 Zimmer
> 195 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 070060





Treppenhaus Wohnung



Treppenhaus Wohnung



Bad 1.OG



Wohnzimmer



Zimmer mit Heizung



Wohnzimmer 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

> Stadthaus
> Eisenach
> 7 Zimmer
> 195 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 070060





Küche



Bad 2.OG



Balkon



Dachgeschoss



Schlafzimmer



Dachboden

© 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

> Stadthaus
> Eisenach
> 7 Zimmer
> 195 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 070060



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