

EXPOSÉ

Wohnraum für die Zukunft - Rendite für die Gegenwart



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 99817 Eisenach

Baujahr: 1938

Letzte Modernisierung: 1992

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 120 m²

Etage: 1

Anzahl Etagen: 3

Balkon: ja

Kaufpreis
€ 195.000,-

NEUMANN IMMOBILIEN, Andreas Neumann

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

> Erdgeschosswohnung

> 120 m² Wohnfläche

> Eisenach

> Objektnummer: 070015

> 4 Zimmer



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	99817 Eisenach, Jahnstraße 1
Baujahr	1938
Letzte Modernisierung	1992
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	120 m ²
Kaufpreis	195.000,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieverbrauchskennwert	147,20 kWh / (m ² *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
Preise zzgl. MwSt.	ja
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Parkett, Dielen
Kamin	ja
Heizung	Etagenheizung
Wasch- / Trockenraum	ja
Wintergarten	ja
Abstellraum	ja
Dachboden	ja
Gäste-WC	nein
Kabel / Sat-TV	ja
Mieteinnahmen p.a. (IST)	840,- €

Alt- / Neubau

Altbau

Zustand

gepflegt

Provision für Käufer 3,57 % Käufer-Provision inkl. MwSt. verdient und fällig bei notarieller Beurkundung

- > Erdgeschosswohnung
- > Eisenach
- > 4 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070015



Objektbeschreibung:

Diese attraktive Erdgeschosswohnung befindet sich in einem freistehenden Dreifamilienhaus aus dem Jahr 1938 in der beliebten Wohnanlage "Am Wartenberg". Die derzeit vermietete Eigentumswohnung vereint die Vorteile einer soliden Kapitalanlage mit der Möglichkeit, sich bereits heute den eigenen altersgerechten Wohnraum für die Zukunft zu sichern.

Mit rund 120 m² Wohnfläche bietet die Wohnung ein großzügiges und komfortables Raumangebot. Vier gut geschnittene Zimmer, eine Küche, ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche sowie ein gemütlicher Wintergarten und ein sonniger Südbalkon mit herrlichem Ausblick schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Der Kamin im Wohnzimmer sorgt zusätzlich für eine behagliche Atmosphäre.

Besonders hervorzuheben ist die Lage im Erdgeschoss, die in Verbindung mit der großzügigen Raumaufteilung und dem direkten Zugang zu den Außenflächen ideale Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen bis ins hohe Alter bietet. Käufer investieren somit nicht nur in eine werthaltige Immobilie, sondern sichern sich zugleich die Option, die Wohnung zu einem späteren Zeitpunkt selbst zu beziehen und die eigene Wohnzukunft frühzeitig zu gestalten.

Die letzten wesentlichen Modernisierungen wurden Anfang der 1990er Jahre durchgeführt. Die Wohnung präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten und renovierten Zustand. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gas-Etagenheizung des Fabrikats Junkers aus dem Jahr 2021.

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine praktische Speisekammer, einen Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie einen großzügigen Kellerraum. Zur Einheit gehört außerdem eine zugewiesene Nutzgarage zur alleinigen Nutzung. Ein besonderes Plus stellt der zur Wohnung gehörende Garten mit sämtlichen Grünflächen und einer überdachten Außenterrasse dar - ein seltenes Angebot mit hohem Freizeit- und Erholungswert.

Das vollunterkellerte Gebäude verfügt über einen gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum. Ausreichende Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus runden dieses attraktive Angebot ab.

Eine ideale Gelegenheit für Kapitalanleger, die heute in eine vermietete Immobilie investieren und sich gleichzeitig die Möglichkeit offenhalten möchten, künftig selbst komfortabel und altersgerecht zu wohnen.

Ausstattung:

- * Dreifamilienhaus "Am Wartenberg", Baujahr 1938
- * vermietete Eigentumswohnung mit späterer Eigennutzungsmöglichkeit
- * Erdgeschosswohnung mit ca. 120 m² Wohnfläche
- * 4 Zimmer mit großzügigem Grundriss
- * Tageslichtbad mit Wanne und Dusche

- * Wintergarten und Südbalkon mit schönem Ausblick
- * Kamin im Wohnzimmer
- * Gas-Etagenheizung (Junkers, Baujahr 2021)
- * wesentliche Modernisierungen Anfang der 1990er Jahre
- * Speisekammer, Abstellraum und großer Kellerraum
- * zugewiesene Nutzgarage
- * eigener Gartenanteil mit Grünflächen und überdachter Terrasse
- * gepflegter Zustand in freistehendem Dreifamilienhaus
- * gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- * Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus
- * seit 2023 zuverlässig vermietet, aktuelle Kaltmiete 7 EUR/m²
- * Ideale Kombination aus Kapitalanlage und privater Altersvorsorge

Lagebeschreibung:

Die angebotene Immobilie befindet sich in der Jahnstraße 1 im beliebten Wohngebiet "Wartenberg" - einer der gefragtesten und zugleich ruhigen Wohnlagen Eisenachs. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene Wohnbebauung, viel Grün und eine angenehme Nachbarschaft aus.

Eisenach mit rund 42.000 Einwohnern verbindet hohe Lebensqualität mit einer guten Infrastruktur und ist überregional vor allem durch die Wartburg sowie als traditionsreicher Automobilstandort bekannt. Die Stadt bietet zahlreiche Einkaufs-, Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der Bahnhof Eisenach mit ICE-Anschluss sowie die Autobahn A4 sind in wenigen Minuten erreichbar. Dadurch bestehen schnelle Verbindungen unter anderem nach Frankfurt am Main, Erfurt und Leipzig. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie die Innenstadt befinden sich ebenfalls in komfortabler Entfernung.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre ruhige Wohnatmosphäre in Kombination mit einer sehr guten Infrastruktur und optimalen Verkehrsanbindungen.

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

- > Erdgeschosswohnung
- > Eisenach
- > 4 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070015



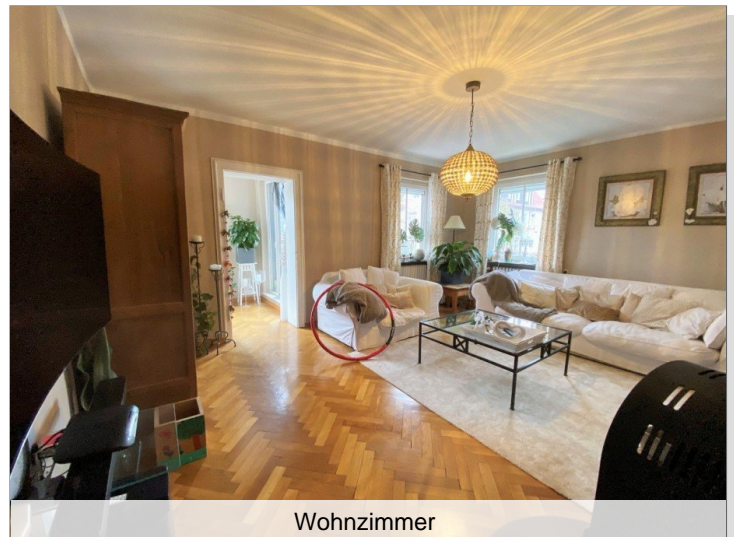
Hausansicht Süd-Ostseite



Terrasse mit Garten



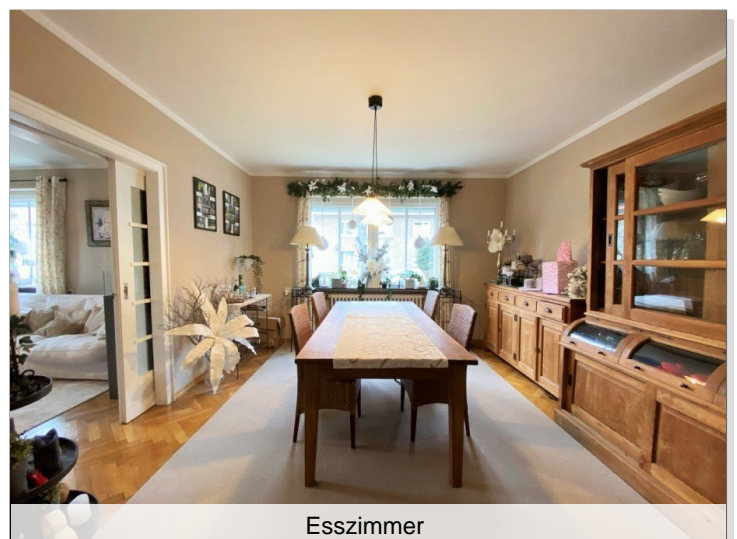
Hausansicht Westseite



Wohnzimmer



Garten



Esszimmer

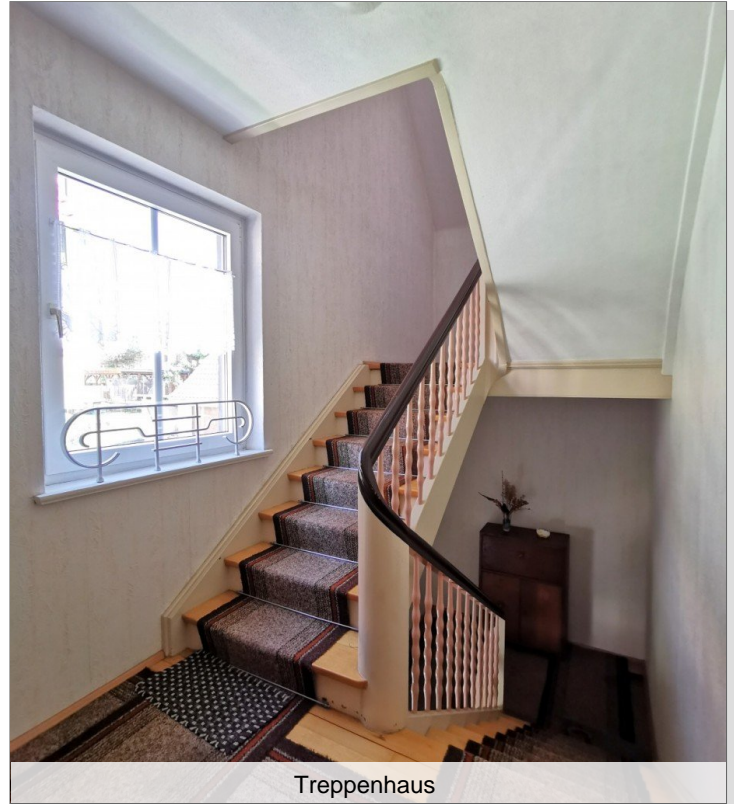
Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Eisenach
- > 4 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070015



Schlafzimmer



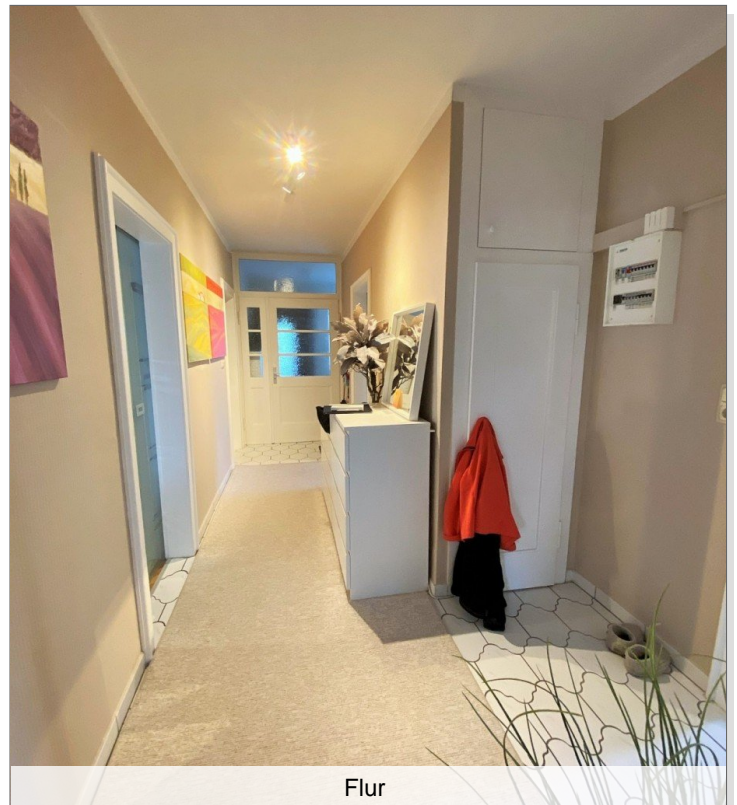
Treppenhaus



Waschkeller



Nutzgarage



Flur

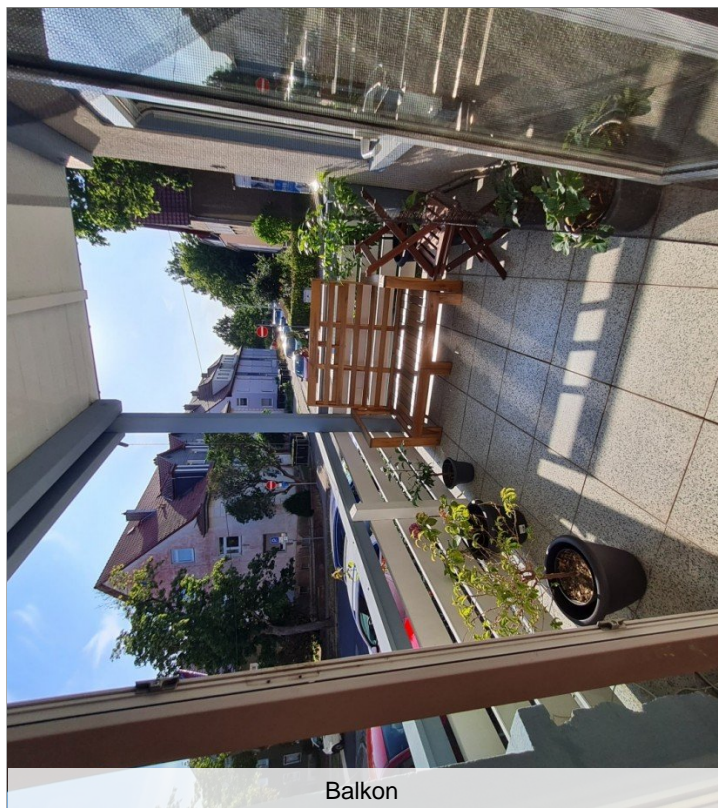
Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Eisenach
- > 4 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070015



Kamin



Balkon



Wintergarten

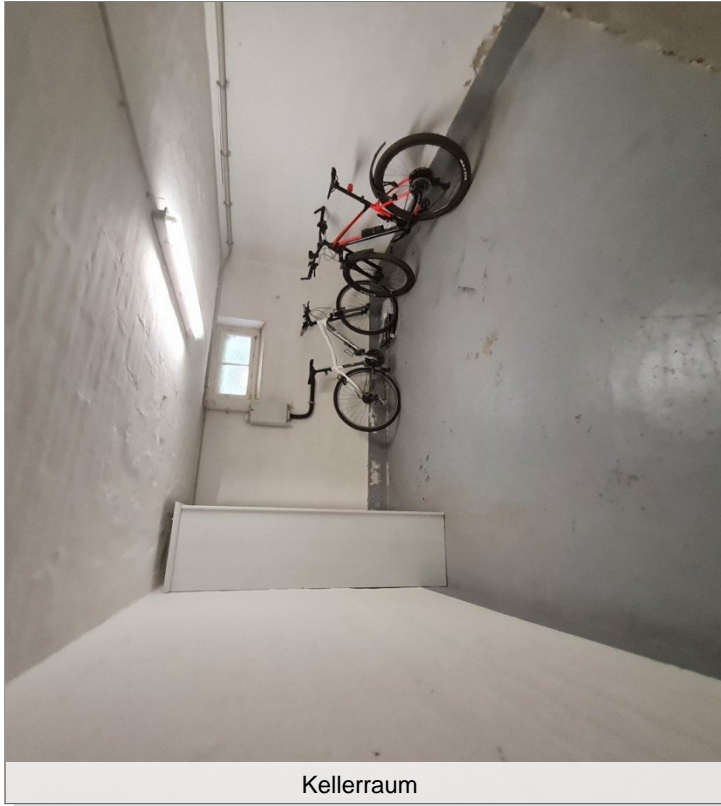


Badezimmer

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Eisenach
- > 4 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070015



Kellerraum

