

# EXPOSÉ

## attraktive 2-Raum-Wohnung mit Terrasse & Einbauküche in Eisenach-Südstadt



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 99817 Eisenach  
Baujahr: 1995  
Letzte Modernisierung: 2019  
Zimmerzahl: 2  
Wohnfläche (ca.): 50 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 5 m<sup>2</sup>  
Nebenkosten (ca.): 145,- €  
Warmmiete (ca.): 595,- €

**Kaltmiete  
€ 415,-**

# Eckdaten

> Etagenwohnung

> Eisenach

> 2 Zimmer

> 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 120443 (1/302)



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	99817 Eisenach
Baujahr	1995
Letzte Modernisierung	2019
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	50 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	5 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	415,- €
Nebenkosten (ca.)	145,- €
Warmmiete (ca.)	595,- €
Kaution	2,0 Monatsnettomieten einschließlich Pkw-Stellplatz
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1
Garage / Stellplatz	Miete 35,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas H
Energieverbrauchskennwert	124,30 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2028-03-12
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	nein
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1995
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Preise zzgl. MwSt.	ja
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	offene Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Gäste-WC	nein
Kabel / Sat-TV	ja
Alt- / Neubau	Neubau

Zustand

gepflegt

bezugsfrei ab

2026-08-01

- > Etagenwohnung
- > Eisenach
- > 2 Zimmer

- > 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 120443 (1/302)



## Objektbeschreibung:

Die hier angebotene Wohnung befindet sich im rechten Teil des Erdgeschosses (Hochparterre) einer attraktiven Wohnanlage, die Mitte der neunziger Jahre auf einem 1480 m<sup>2</sup> großen hanglagigem Grundstücksareal im Bereich des südwestlichen Villengebietes "Predigerberg-Hainstein", direkt am Waldrand unterhalb der Wartburg erbaut wurde.

Die Anlage verfügt neben einem Büro im Souterrain über insgesamt elf Eigentumswohnungen auf vier Geschossen. Die ansprechende Architektur einhergehend mit der unterteilten Fassadengestaltung, den Balkonen, Erkern und Dachgauben, vermittelt dennoch ein überschaubares und gemütliches Anwesen.

Die Wohnung selbst steht ab dem 01.08.2026 bezugsfertig zur erneuten Vermietung und besticht neben einem außergewöhnlichen Grundriss insbesondere durch einen neuen modernen Laminatboden in Dielenoptik mit V-Fuge, Außenjalousien an allen Fenstern, eine Einbauküche und eine in Südwestrichtung gelegene Terrasse.

Im Rahmen der Gesteuerung wurde insbesondere Wert auf eine attraktive Raumgestaltung und eine zeitgemäße Ausstattung gelegt.

Da das Grundstück selbst wegen seiner Hanglage nicht befahrbar ist, wurde der Wohnung ein Pkw-Stellplatz auf dem gegenüberliegenden Wohngrundstück zugeordnet, der in der ausgewiesenen Warmmiete bereits einkalkuliert wurde.

## Ausstattung:

### AUFTEILUNG WOHNUNG:

- 2 Zimmer
- offene Küche
- Bad
- Flur
- Terrasse
- Kellerraum
- Pkw-Stellplatz

### AUSSTATTUNG WOHNUNG:

- Wohnbereich und Flur Laminatboden (Holzdekor modern und hell mit V-Fuge)
- Böden in Küche und Bad gefliest
- Bad vollständig gefliest mit umlaufender Bordüre und modernen Dekorfliesen
- Innenwände Raufasertapete (weiß)
- Fenster Holz weiß lackiert mit Isolierverglasung und innenliegenden Sprossen
- Außenjalousien an allen Fenstern
- Innenfensterbänke Naturstein (Agglo-Marmor)
- Innentüren & WE-Eingangstür Holzdekor/Esche-weiß
- Bad mit Wanne & Duschwand, wandhängendem WC und Designer-Waschtisch
- Terrasse mit Betonplatten und Geländer

## AUSSTATTUNG ALLGEMEIN:

- Wasch- & Trockenraum (inkl. zur Wohnung gehörender WM-Standplatz)
- Mülltonnenstandplatz
- Heizung: Zentralheizung mit Warmwasserbereitung (Gas)
- Kabelanschluss (Tele Columbus AG Berlin)

## Lagebeschreibung:

Die besten Wohnlagen der Stadt Eisenach befinden sich im Südviertel, unterhalb der Wartburg. Dieses Wohnanwesen ist zudem in zentrumsnaher ruhiger Stadtrandlage gelegen. Die Eisenacher Innenstadt mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten und der öffentliche Personennahverkehr sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

## Sonstiges:

Die Miete für den zur Wohnung gehörenden Pkw-Stellplatz (monatlich 35,- Euro) ist bereits in der ausgewiesenen Gesamtmiete enthalten.

Bei Anmietung ist als Sicherheitsleistung eine Mietkaution in Höhe von 2,0 Monatsnettomieten einschließlich Stellplatzmiete (insgesamt 900,- Euro) auf einem Kautionsstreuhandkonto des Verwalters zu hinterlegen.

Die Treppenhausreinigung, die Pflege der Außenanlagen und der Winterdienst werden durch einen vom WEG-Verwalter eingesetzten Hauswart zur Ausführung gebracht. Die hierfür entstehenden Kosten sind bereits in der Betriebskostenvorauszahlung berücksichtigt worden.

Die Haltung oder Unterbringung von Hunden und Katzen in der Wohnung ist nicht gewünscht.

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

- > Etagenwohnung
- > Eisenach
- > 2 Zimmer

- > 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 120443 (1/302)



Wohnzimmer



Kochnische



Wohnzimmer



Einbauküche



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Eisenach
- > 2 Zimmer

- > 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 120443 (1/302)



Schlafzimmer



Flur



Terrasse



Treppenhaus



Terrasse



Pkw-Stellplatz

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Eisenach
- > 2 Zimmer

- > 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 120443 (1/302)

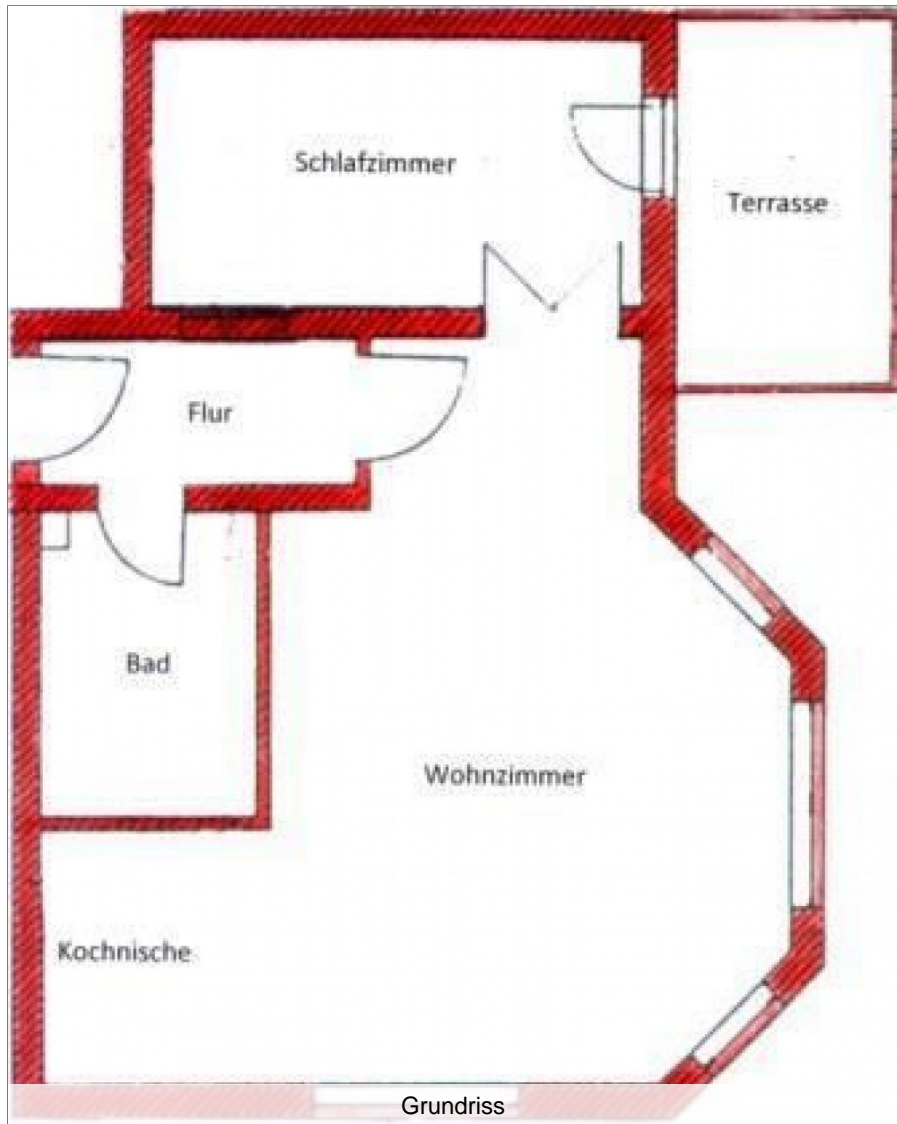


Bad

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Eisenach
- > 2 Zimmer

- > 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 120443 (1/302)



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Eisenach
- > 2 Zimmer

- > 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 120443 (1/302)

