

# EXPOSÉ

## beziehbare 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Kamin & Ausbaupotenzial am Wartenberg



### ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 99817 Eisenach

Baujahr: 1938

Letzte Modernisierung: 1992

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 85 m<sup>2</sup>

Etage: 3

Anzahl Etagen: 3

Energieausweis: Verbrauchsausweis

**Kaufpreis**  
**€ 129.000,-**

**NEUMANN IMMOBILIEN, Andreas Neumann**

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

# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Eisenach

> Objektnummer: 070009

> 3 Zimmer



## Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	99817 Eisenach, Jahnstraße 1
Baujahr	1938
Letzte Modernisierung	1992
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	85 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	129.000,- €
Etage	3
Anzahl Etagen	3
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieverbrauchskennwert	147,20 kWh / (m <sup>2</sup> *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
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Parkett, Laminat, Dielen
Kamin	ja
Heizung	Etagenheizung
Wasch- / Trockenraum	ja
Wintergarten	ja
Abstellraum	ja
Dachboden	ja
Gäste-WC	nein
Kabel / Sat-TV	ja
Alt- / Neubau	Altbau
Zustand	gepflegt

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

> Dachgeschosswohnung

> Eisenach

> 3 Zimmer

> 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 070009



## Objektbeschreibung:

Diese charmante Dachgeschosswohnung befindet sich in einem freistehenden Dreifamilienhaus aus dem Jahr 1938 in der begehrten Wohnanlage "Am Wartenberg". Die Wohnung ist derzeit leerstehend und somit kurzfristig selbst beziehbar - ideal für Eigennutzer, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

Auf ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich drei gut geschnittene Zimmer, eine Küche, ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche sowie ein gemütlicher Wintergarten mit herrlichem Ausblick. Ein Kamin im Wohnzimmer sorgt zusätzlich für eine angenehme Wohnatmosphäre. Darüber hinaus bietet das Giebelgeschoss zusätzliches Ausbaupotenzial und eröffnet weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Die letzten wesentlichen Modernisierungen erfolgten Anfang der 1990er Jahre. Insgesamt befindet sich die Wohnung in einem gepflegten, jedoch renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit eine ideale Grundlage für individuelle Modernisierungs- und Gestaltungskonzepte. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Etagenheizung des Fabrikats Junkers aus dem Jahr 2021.

Das Haus ist vollunterkellert und verfügt über einen gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum. Der liebevoll angelegte Gemeinschaftsgarten mit überdachter Terrasse lädt zum Verweilen ein. Eine Nutzgarage sowie Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus runden dieses attraktive Angebot ab.

## Ausstattung:

- Dreifamilienhaus in begehrter Wohnanlage "Am Wartenberg"
- Baujahr 1938
- frei stehend, nicht vermietet
- Wohnfläche ca. 85 m<sup>2</sup>
- 3 Zimmer, Küche, Tageslichtbad mit Wanne & Dusche, Wintergarten
- zusätzliches Ausbaupotenzial im Giebelgeschoss
- Grundstücksfläche ca. 405 m<sup>2</sup>
- letzte Modernisierungen Anfang der 1990er Jahre
- zweifach verglaste Kunststoffenster mit Außenjalousien
- Gas-Etagenheizungen BJ 2021 Fabrikat Junkers
- Kamin im Wohnzimmer
- vollunterkellert mit Wasch- und Trockenraum sowie separaten Kellerraum
- gepflegter und liebevoll angelegter Gemeinschaftsgarten mit überdachter Terrasse und Nutzgarage
- Parkplätze vor dem Haus

## 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:



Hausansicht Südseite

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Eisenach
- > 3 Zimmer

- > 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 070009



Hausansicht Süd-Ostseite



Flur mit Abstellraum



Gemeinschaftsgarten



Küche



Gemeinschaftsgarten



Küche mit Speisekammer

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Eisenach
- > 3 Zimmer

- > 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 070009



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Wintergarten



Wohnzimmer



Wartburg- und Stadtblick

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Eisenach
- > 3 Zimmer

- > 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 070009



Dachboden - ausbaubar



Dachboden - ausbaubar



Treppenhaus



Treppenhaus

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Eisenach
- > 3 Zimmer

- > 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 070009



Bad mit Wanne & Dusche

