

EXPOSÉ

freistehendes Einfamilienhaus mit Garten in attraktiver Südstadtlage



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 99817 Eisenach
Baujahr: 1934
Letzte Modernisierung: 1998
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 150 m²
Nutzfläche (ca.): 65 m²
Grundstücksfläche (ca.): 600 m²
Balkon: ja

Kaufpreis
€ 379.000,-

NEUMANN IMMOBILIEN, Andreas Neumann

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

> Einfamilienhaus
> Eisenach
> 5 Zimmer

> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 070002



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	99817 Eisenach, Otto-Speßhardt-Straße 3
Baujahr	1934
Letzte Modernisierung	1998
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	150 m ²
Nutzfläche (ca.)	65 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	600 m ²
Kaufpreis	379.000,- €
Balkon	ja
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1934
Preise zzgl. MwSt.	ja
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Badezimmer	2
Bodenbelag	Fliesen, Teppich, Parkett
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Wintergarten	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. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen, § 656 c BGB.

Objektbeschreibung:

In einer der begehrtesten Wohnlagen Eisenachs, dem traditionsreichen Südviertel, präsentiert sich dieses freistehende Einfamilienhaus als Immobilie mit besonderem Charakter. Anders als viele der sehr großzügig dimensionierten Villen und Stadthäuser der Umgebung bietet dieses

Haus eine klassische, gut nutzbare Einfamilienhausgröße - und damit ein selten ausgewogenes Verhältnis aus Lage, Wohnfläche und Grundstück. Das im Jahr 1934 in massiver Bauweise errichtete Wohnhaus steht auf einem ca. 600 m² großen, eingefriedeten und gepflegten Grundstück. Schon von außen vermittelt die Immobilie einen gewachsenen, sympathischen Charme: Die klare Bauform, das markante rote Dach, die helle Putzfassade und die harmonischen Proportionen verleihen dem Haus eine zeitlose, freundliche Ausstrahlung. Architektonisch zeigt sich hier die solide Wohnhausarchitektur der 1930er-Jahre - zurückhaltend, wertbeständig und angenehm unaufgeregt.

Mit einer Wohnfläche von ca. 150 m² verteilt sich das Haus auf zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Die Grundrissgestaltung ist durchdacht und eröffnet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten: als großzügiges Einfamilienhaus, für das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach oder auch zur teilweisen Vermietung. Der Vollkeller ergänzt das Raumangebot um praktische Nutz-, Abstell- und Nebenflächen.

Der gepflegte Garten mit gewachsenem Grün schafft ein angenehmes, geschütztes Wohnumfeld. Balkon und Außenbereiche bieten schöne Blickbeziehungen in die grüne Nachbarschaft und unterstreichen den wohnlichen Charakter der Immobilie.

Im Jahr 1998 wurden die wesentlichen Gewerke umfassend saniert. Dabei wurden unter anderem Dach, Fassade, Fenster, Elektrik sowie sämtliche Leitungen erneuert. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gasheizung aus dem Jahr 2023.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als gepflegtes, substanzstarkes Wohnhaus mit klassischem Charme, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und einer für das Südviertel besonders angenehmen, alltagstauglichen Größe.

Ausstattung:

- * freistehendes Einfamilienhaus in massiver Bauweise (Baujahr 1934)
- * Südstadtlage - Marienhöhe
- * ca. 600 m² Grundstücksfläche
- * ca. 150 m² Wohnfläche
- * ca. 65 m² Nutzfläche
- * vollunterkellert, zwei Vollgeschosse & ausgebauter Dachboden
- * flexible Nutzung als Ein- oder Zweifamilienhaus
- * Kernsanierung 1998
- * Gasbrennwerttherme (20 kw) 2023
- * eingefriedetes gepflegtes Grundstück mit Nutzgarage

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in begehrter Wohnlage von Eisenach - im ruhigen und gepflegten Südviertel oberhalb des Prinzentichts auf der sogenannten Marienhöhe. Dieses exklusive Wohngebiet ist geprägt von stilvollen Einfamilienhäusern und Villen ähnlicher Architektur, die sich harmonisch in das gewachsene Umfeld einfügen. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch ein hohes Maß an Ruhe, Privatsphäre sowie einen gepflegten Gesamteindruck aus.

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Eisenach
- > 5 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070002



Die naturnahe Lage bietet einen hohen Erholungswert: In unmittelbarer Umgebung lädt das idyllische Johannistal zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Auch die Wartburg - als bedeutendes Wahrzeichen der Stadt Eisenach - ist schnell erreichbar und unterstreicht die besondere Attraktivität dieser Wohnlage.

Trotz der ruhigen und grünen Umgebung profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur. Die Eisenacher Innenstadt ist fußläufig erreichbar und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturellen Einrichtungen. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken, sind ebenfalls bequem erreichbar.

Insgesamt vereint diese Lage auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe und zählt zu den gefragtesten Wohnadressen Eisenachs.

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 Süd



Garten mit Nutzgarage



Hausansicht Ost

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Eisenach
- > 5 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070002



ERDGESCHOSS

(Alle Angaben ca.-Maße)



Erdgeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Eisenach
- > 5 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070002



OBERGESCHOSS

(Alle Angaben ca.-Maße)

Obergeschoss



