

EXPOSÉ

sanierte 4-Raumwohnung mit Balkon & Einbauküche
in repräsentativer Villa am Predigerberg



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 99817 Eisenach
Baujahr: 1906
Letzte Modernisierung: 2022
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 145 m²
Nebenkosten (ca.): 300,- €
Warmmiete (ca.): 1.773,- €
Etage: 3

**Kaltmiete
€ 1.473,-**

- > Etagenwohnung
- > Eisenach
- > 4 Zimmer

- > 145 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070011



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	99817 Eisenach, Richard-Wagner-Straße 6
Baujahr	1906
Letzte Modernisierung	2022
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	145 m²
Kaltmiete	1.473,- €
Nebenkosten (ca.)	300,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.773,- €
Kaution	3 Monatskaltmieten
Etage	3
Anzahl Etagen	4
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	143,70 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2023-12-04
Energieausweis gültig bis	2033-12-04
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	nein
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	2022
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Preise zzgl. MwSt.	ja
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Küche	offene Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Dachboden	ja
Gäste-WC	nein

Kabel / Sat-TV	ja
Alt- / Neubau	Altbau
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	2026-09-01

- > Etagenwohnung
- > Eisenach
- > 4 Zimmer

- > 145 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070011



Objektbeschreibung:

Die angebotene, hochwertig sanierte Altbauwohnung befindet sich im renommierten Villengebiet "Predigerberg/Hainstein" in bevorzugter, ruhiger Stadtrandlage von Eisenach.

Das Umfeld wird geprägt von eindrucksvollen, überwiegend sanierten Villen unterschiedlicher architektonischer Stilrichtungen und verleiht dem Wohnquartier seinen besonderen, repräsentativen Charakter. Die gelungene Verbindung aus naturnahem Wohnen und der unmittelbaren Nähe zur Eisenacher Innenstadt macht diesen Standort zu einer der begehrtesten Wohnlagen der Stadt.

Das um 1906 auf einem ca. 693 m² großen Grundstück errichtete Gebäude überzeugt durch die klassische und solide Bauweise der Villenarchitektur der Jahrhundertwende. Im Zuge einer umfassenden Modernisierung in den Jahren 2022/2023 wurde das gesamte Anwesen aufwendig saniert und zeitgemäß ausgestattet.

Heute beherbergt das Haus drei großzügige Etagenwohnungen mit jeweils vier Wohnräumen, einer Einbauküche mit Essbereich, einem modernen Badezimmer mit Dusche und Badewanne, separatem WC sowie einem Balkon. Die Wohnungen präsentieren sich in einem äußerst gepflegten und hochwertig sanierten Zustand und verbinden den besonderen Charme historischer Bausubstanz mit modernem Wohnkomfort.

Neben den großzügigen Wohnflächen genießen die Bewohner einen beeindruckenden Blick über die Stadt Eisenach und die umliegenden Wälder. Die Wartburg ist über einen idyllischen Waldweg in etwa 25 Gehminuten erreichbar. Auch die Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten und kulturellen Einrichtungen befindet sich nur wenige Minuten entfernt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktanfrage.

Ausstattung:

AUFTEILUNG DER WOHNUNG:

- einladender Flur
- großzügiges Wohnzimmer
- drei Schlafzimmer
- Küche mit Einbauküche und Essbereich
- Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, zwei Einzelwaschbecken
- separates WC
- Balkon mit Fernblick
- Kelleranteil

AUSSTATTUNG:

- große Rundbogenfenster aus Holz, isolierverglast
- Designlaminatboden in den Wohnräumen

- Deckeneinbaustrahler in Bad und WC
- großformatige Wand- und Bodenfliesen im Bad
- Stiltüren in weiß, Drückergarnitur aus Edelstahl
- überdachter Balkon mit Steinboden
- Video-Gegensprechanlage
- Kabelanschluss (nach Vertrag mit dem Betreiber "PYUR")
- Sitzterrasse mit Ausblick
- Gartenwege mit Naturstein angelegt
- Parkmöglichkeiten vor dem Haus

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im unteren Bereich des südwestlichen Villengebietes von Eisenach "Predigerberg-Hainstein" und ist somit Teil des Denkmalensembles. Im Umfeld findet man eine Reihe weiterer Wohnanwesen und Villen unterschiedlichster architektonischer Stilrichtungen, die in ihrer Gesamtheit saniert oder gar neu gebaut worden.

Eisenach selbst ist Hochschulstandort und verfügt selbstredend über sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Stadt bildet das wirtschaftlichen Zentrum Westthüringens und Teilen Nordhessens. Die Verkehrstechnische Anbindung wird nicht nur über die Bundesautobahn 4 gewährleistet, sondern auch durch drei unterschiedliche Bundesstraßen sowie über den Hauptbahnhof mit ICE - Halt. Die Innenstadt mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten und der öffentliche Personennahverkehr sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Sonstiges:

Treppenreinigung, Pflege der Außenanlagen und Winterdienst wird durch einen vom Verwalter eingesetzten Hausmeister zur Ausführung gebracht. Die Kosten hierfür sind in der Nebenkostenvorauszahlung bereits enthalten.

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
- > 4 Zimmer

- > 145 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070011



Hausansicht



Zimmer mit Balkonzugang



Einbauküche



Balkon



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Eisenach
- > 4 Zimmer

- > 145 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070011



Schlafzimmer



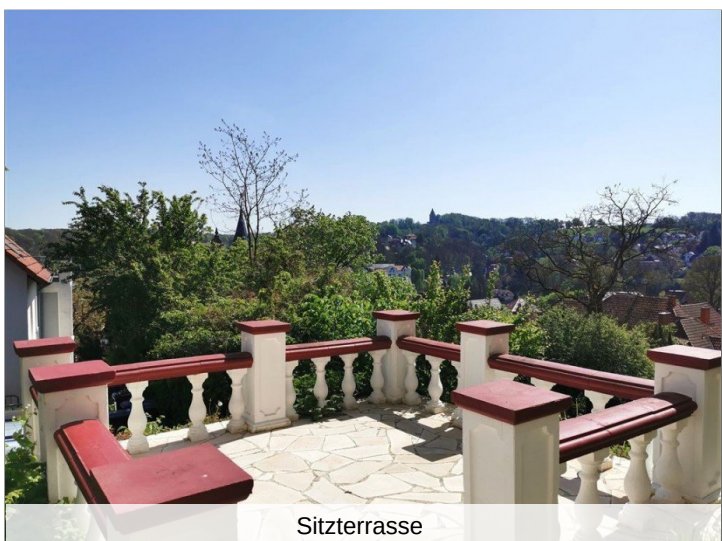
Kellerraum



Bad



Hauseingang



Sitzterrasse

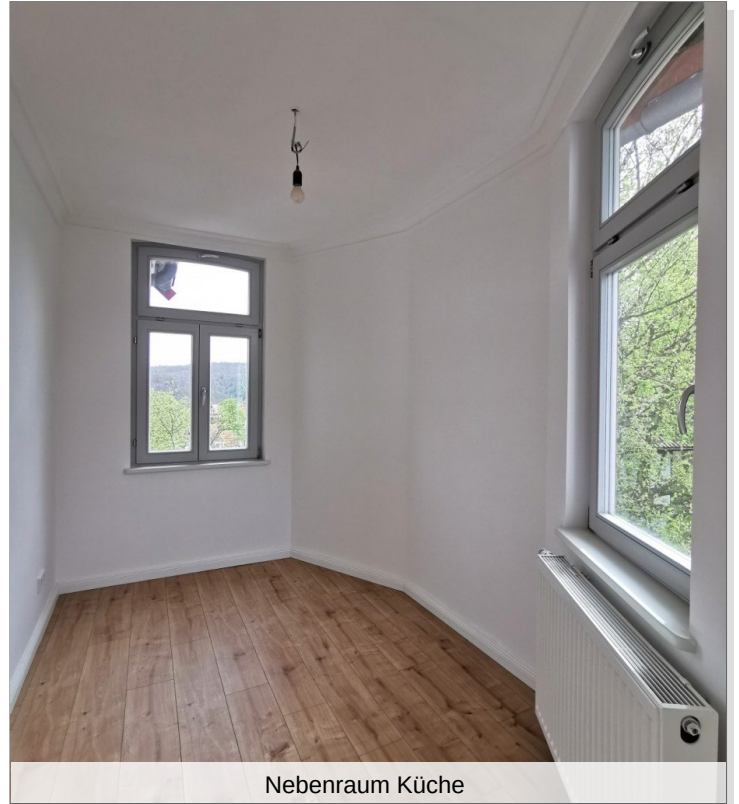
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Eisenach
- > 4 Zimmer

- > 145 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070011



Treppenhaus



Nebenraum Küche



Flur



Balkon

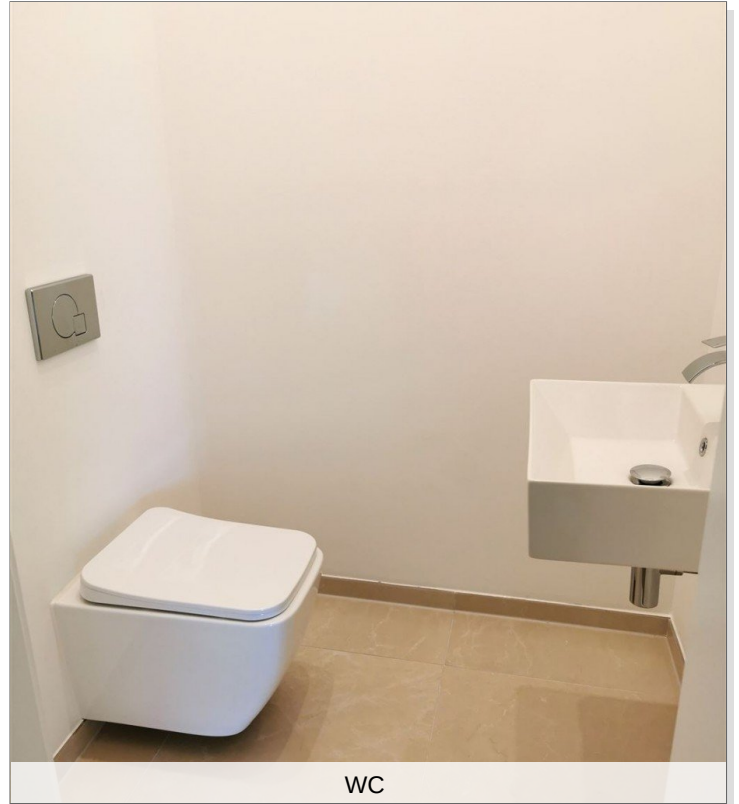
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Eisenach
- > 4 Zimmer

- > 145 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070011



Vorraum Bad



WC



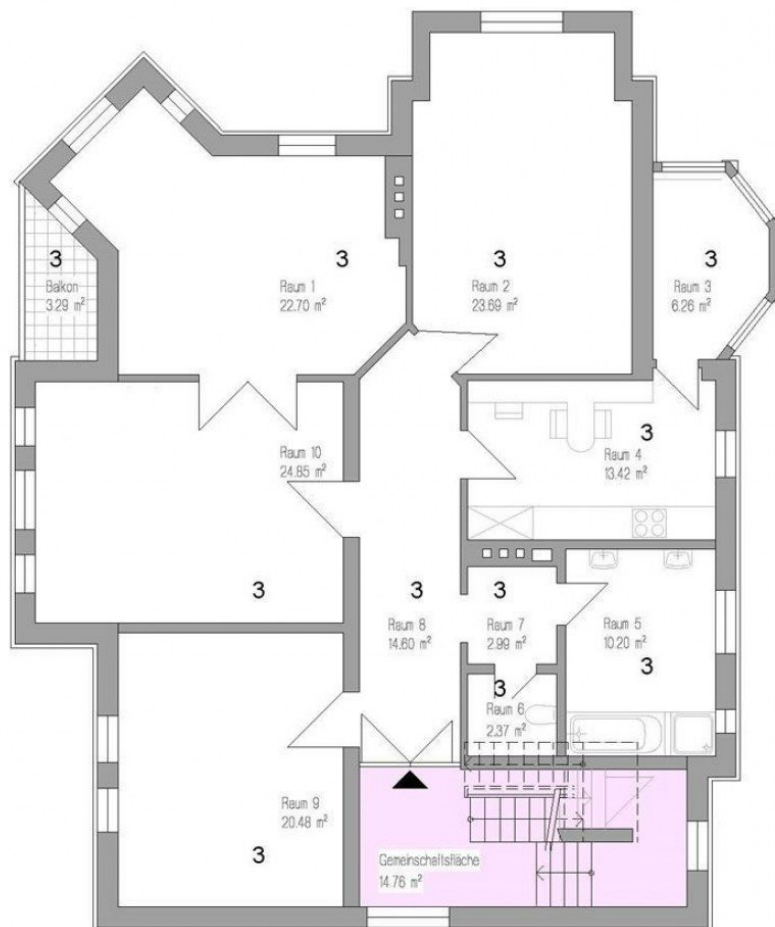
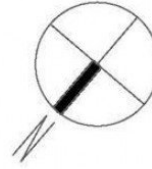
Dusche & Wanne

- > Etagenwohnung
- > Eisenach
- > 4 Zimmer

- > 145 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070011



Grundriss 2. Obergeschoss



M 1:100

2. Obergeschoss

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Eisenach
- > 4 Zimmer

- > 145 m² Wohnfläche
- > Objektummer: 070011



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 / 2386-0 Fax: +49 (0) 3691 / 2386-8

**E-Mail: info@neumannimmobilien.de Internet:
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: