

Exposé

Dachgeschosswohnung in Eisenach

Helle 4 R-DG-Wohnung im Gründerzeithaus



Objekt-Nr. **OM-142240**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **900 € + NK**

Ansprechpartner:
Dr. Eckart Giesser

Altstadtstrasse 32
99817 Eisenach
Thüringen
Deutschland

Baujahr	2016	Mietsicherheit	2.700 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	102,70 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	110,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Nebenkosten	140 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Massiv errichtetes Eckgebäude im Baustil der Gründerzeit mit Funktionsunterlagerung (Geschäft) und einem großzügigen, edlen und im Original erhaltenen stilgerechten Treppenaufgang als einstiges Wohn- und Geschäftshaus einer wohlhabenden Handelsfamilie.

3 Etagenwohnungen mit jeweils 4 hellen, geräumigen Zimmern, davon jeweils 1 Raum als sehr gut geeignet für ein Büro/ Arbeitsraum, mit großer gefliester Wohnküche inkl. Loggia bzw. Innenbalkon und Speisekammer, großzügiges Vollbad, Hauswirtschaftsraum und einen separaten, großen Kellerraum ermöglichen ein angenehmes Wohnen auf einer alleinigen Wohnebene (ohne Nachbarn) und das mit viel Platz und Geräumigkeit wie in einem Eigenheim.

Im Jahr 2022 erfolgte der Abschluss der Totalerneuerung/ -sanierung der gesamten Immobilie einschließlich aller Wohnungen, des Treppenhauses bis hin zur gepflasterten Hofbefestigung.

Ausstattung

Die 4-Raum-Dachgeschoss-Etagenwohnung verfügt über eine reine, voll nutzbare Mietfläche von ca. 102,7 m² (ohne hinderliche, oftmals übliche Dachsrägen).

Alle Räume bieten eine zeitgemäße Gesamtausstattung für eine ansprechende Wohnqualität; sie sind bestückt mit Laminatböden bzw. Fliesen. Je nach Bedürfnis können die Innenwände und Decken individuell und eigenständig von ihnen nach ihren Vorstellungen und Wünschen gestaltet als auch farblich aufgewertet werden.

Das sehr geräumige Bad ist ausgestattet mit entsprechendem Interieur und Anschlüssen für Waschmaschine, Trockner, etc. (Bad u. Küche sind zeitgemäß gefliest).

Die Heizung aller Räume inkl. Warmwasseraufbereitung für das Bad erfolgt über eine mietereigene Gas-Heizungsanlage (energiesparende Brennwerttechnologie, Neuinstallation in 2024).

So lässt sich die Wärme individuell nach Bedarf und Wünschen sparsam dosieren, was hilft, Heizkosten einzusparen. SAT- und Telefonanschluss sind ebenso installiert. Das Wohnhaus verfügt seit Oktober 2024 über ein schnelles Internet.

Die gut strukturierte Wohnung mit Ihrem Ambiente und guter Aussicht ermöglicht durch die Großzügigkeit und Begehbarkeit der Räume über einen Flur (keine Durchgangszimmer) für jeden Nutzer sehr individuelle Gestaltungs- und Einrichtungsmöglichkeiten.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad

Sonstiges

Die makler- und provisionsfreie Wohnung kann bei Mietinteresse nach Terminabstimmung besichtigt werden; sie ist sofort verfü- bzw. beziehbar, das heißt noch vor Weihnachten oder zum Jahresende 2024 bzw. nach Absprache. Für besondere Wünsche der neuen Mieter als auch für zu verändernde, eigens zu gestaltende Wandanstricharbeiten bzw. zur Beseitigung von evtl. störenden Dingen des Vormieters (z.B. infolge individueller, nicht mehr zeitgemäßer Tapeten und Wandanstriche bzw. Sonstiges an Wänden, etc.) finden sich seitens des Vermieters angemessene Lösungswege bei der Beratung und in der Umsetzung, u.a. bei Bedarf möglich bei der Vermittlung und Suche von Handwerkern als auch ein Entgegenkommen in Form einer einmaligen finanziellen Unterstützung, wie ein Renovierungsbonus, verbunden ggf. mit einer zu genießenden Mietpreisgarantie über 3 Jahre.

Die Höhe der Nebenkosten auf Basis aktueller Preise ist veranschlagt für einen 3-Personenhaushalt. Für die Kautions sind 3 Monatsmieten zu berücksichtigen, die, wie die erste Monatsmiete auch, vor der Schlüsselübergabe in bar beizubringen ist.

Wohnungsinteressierte können über Mail oder Handy (dr.e.giesser@web.de bzw. 0171-1970988) den Vermieter kontaktieren für eine Wohnungsbesichtigung bzw. Anmietung. Zwecks Rückruf und Terminvereinbarung wird empfohlen, Ihre Telefon-Nº bzw. Mailadresse anzugeben. Es wird weiter im vorab empfohlen, erforderliche Mietauskunftsunterlagen, wie Mieterselbstauskunft, Einkommensnachweise, Kopie der Mieterausweise, eine Bestätigung ihres jetzigen Vermieters sowie eine aktuelle Schufa-Auskunft vor der Wohnungsbesichtigung vorzuhalten.

Lage

Verkehrs- und infrastrukturtechnisch gut erschlossenes, privat geführtes Wohnobjekt am Rand der süd-/östlichen Innenstadt von Eisenach, im Umfeld des Möbelhauses Boss, eines Nettomarktes, der Arbeitsagentur (Jobcenter), der sozialen Diakonie-Einrichtung und der regional ansässigen Gesamtschule. Weitere Dienstleister wie auch eine Bushaltestelle befinden sich in unmittelbarer Nähe. Bis in das Stadtzentrum sind es nur ca. 700 Meter (ca. 7 Minuten Laufweg); zum Hauptbahnhof sind es ca. 500 Meter.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	111,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

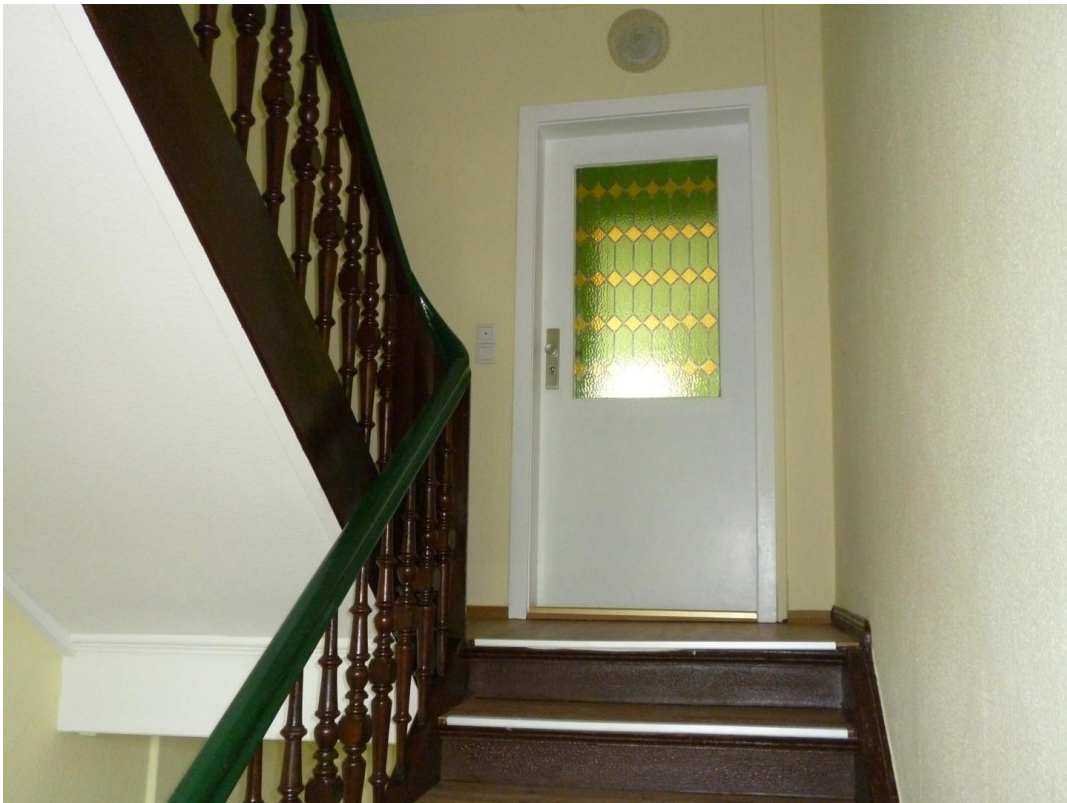


Hausansicht_Eingang

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Wohnungseingang

Exposé - Galerie



Innenflur



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Arbeitsraum



Küche, Loggia, Vorratskammer

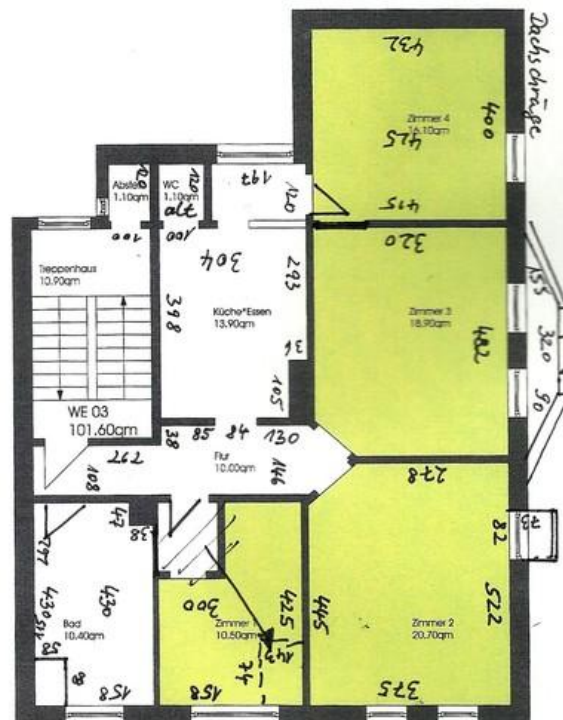
Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Grundrisse

Wohn- u. Geschäftshaus
Hiltstadtstraße 32
99817 Eisenach



- 102,7 qm mit Abstellkammer
- ca.- Maße
- WC mit 1,10qm neu Abstellkammer innen

Dachgeschoss [m.1:100]

Grundriss Wohnung