

Eisenach

# Sonnige Dachgeschosswohnung in Eisenach - Erstbezug nach Sanierung mit Fußbodenheizung

Objektnummer: 26483019



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 171.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 81 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 26483019 - 99817 Eisenach**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26483019 - 99817 Eisenach**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26483019</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>171.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 81 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Dachgeschoss</b>
<b>Etage</b>	<b>5</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 90 m<sup>2</sup></b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Balkon</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		

Objektnummer: 26483019 - 99817 Eisenach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieausweis gültig bis	12.03.2036

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	39.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2026

Objektnummer: 26483019 - 99817 Eisenach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26483019 - 99817 Eisenach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26483019 - 99817 Eisenach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26483019 - 99817 Eisenach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26483019 - 99817 Eisenach

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26483019 - 99817 Eisenach**

## **Ein erster Eindruck**

Diese Dachgeschosswohnung präsentiert sich mit einer Gesamtfläche von 81 m<sup>2</sup>, die individuell erlebt werden kann, und eignet sich hervorragend für alle, die das urbane Leben in einer Wohnung schätzen. Die Immobilie verbindet zweckmäßigen Wohnkomfort mit einer klaren Raumstruktur. Das Zusammenspiel von Funktionalität und Lage bietet viel Spielraum für die persönliche Entfaltung.

Die Wohnung besteht aus mehreren, gut nutzbaren Bereichen, die durch die Dachschräge einen besonderen Charakter erhalten. Mit einem Badezimmer ist die Wohnlösung optimal auf kompakte Ansprüche zugeschnitten. Durchdachte Flächenaufteilung ermöglicht flexible Gestaltungsmöglichkeiten beim Einrichten, sodass jeder Raum nach eigenen Vorstellungen genutzt werden kann.

Das Badezimmer bietet den notwendigen Komfort für den täglichen Bedarf. Über weitere Möbel, Ausstattungen oder Küchenelemente liegen keine Angaben vor. Dennoch eröffnet gerade diese neutrale Ausgangslage viele Möglichkeiten, um die Ausstattung individuell zu ergänzen und an den eigenen Bedarf anzupassen.

Als Dachgeschosswohnung profitiert dieses Objekt zudem häufig von einer angenehm ruhigen Wohnatmosphäre. Die erhöhte Lage kann zur Distanz vom Stadtgeschehen beitragen und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl.

Für den täglichen Bedarf sind Standorte in fußläufiger oder kurzer Entfernung meist ein wesentlicher Vorteil von Wohnungen dieses Typs. Die genaue Lage innerhalb des Viertels oder Ortes ist nicht näher beschrieben, dennoch profitieren zukünftige Bewohner häufig von der Nähe zu infrastrukturellen Angeboten, wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten oder Freizeitangeboten.

Ob für Einzelpersonen, Paare oder Menschen, die einen individuellen Lebensmittelpunkt suchen: Diese Wohnung ist eine ideale Basis für verschiedene Lebensmodelle. Die Anordnung der Bereiche ermöglicht die Realisierung eigener Einrichtungsideen – von Arbeitsplätzen bis zu wohnlichen Rückzugsorten.

Die Dachgeschosslage eignet sich ebenso für Interessenten, die Wert auf ein privates und abgetrenntes Wohnkonzept legen. Durch den räumlichen Abschluss ergeben sich oft Möglichkeiten, den eigenen Stil gezielt umzusetzen. Die räumlichen Proportionen können flexibel genutzt werden.

**Ein weiterer Vorzug ergibt sich aus der Anpassungsfähigkeit des Objekts: Ob als Erstwohnsitz, Zweitwohnung oder als Ausgangspunkt für ein neues Kapitel, diese Dachgeschosswohnung öffnet viele Perspektiven. Die funktionale Grundstruktur ermöglicht eine individuelle Ausstattung nach eigenen Vorlieben und Bedürfnissen.**

**Fazit: Wer eine Wohnung mit klarer Raumaufteilung und einem Badezimmer in Dachgeschosslage sucht, findet in diesem Objekt eine passgenaue Lösung. Vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin, um sich von den Möglichkeiten dieser Immobilie zu überzeugen.**

**Objektnummer: 26483019 - 99817 Eisenach**

## **Ausstattung und Details**

Die Dachgeschosswohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine moderne Grundausstattung, die komfortables Wohnen mit individuellem Gestaltungsspielraum verbindet. Die einzelnen Wohnbereiche sind klar strukturiert und lassen sich flexibel nutzen.

Das Wohnzimmer bildet den zentralen Mittelpunkt der Wohnung. Von hier aus gelangt man direkt auf den Balkon, der sich aktuell in Fertigstellung befindet. Durch seine sonnige Ausrichtung bietet er künftig einen idealen Ort zum Entspannen und Verweilen im Freien. Große Fensterflächen sorgen im Wohnbereich für eine helle und freundliche Atmosphäre. Die weiteren Räume eignen sich optimal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer und profitieren ebenfalls von der besonderen Dachgeschosslage, die den Räumen einen individuellen Charakter verleiht.

Ein wesentliches Ausstattungsmerkmal ist die moderne Fußbodenheizung, die in allen Räumen verlegt ist. Sie sorgt für ein angenehmes Wohnklima sowie eine gleichmäßige und effiziente Wärmeverteilung, was den Wohnkomfort deutlich erhöht.

Das Badezimmer ist funktional gestaltet und bietet alle notwendigen Anschlüsse für den täglichen Bedarf. Die Ausstattung ist zeitgemäß und ermöglicht eine praktische Nutzung. Die Wohnung wird als Erstbezug nach Sanierung angeboten, wodurch sich ein gepflegter und moderner Gesamtzustand ergibt. Gleichzeitig bietet die neutrale Ausführung die Möglichkeit, die Räume individuell nach eigenen Vorstellungen einzurichten und zu gestalten.

**Objektnummer: 26483019 - 99817 Eisenach**

## **Alles zum Standort**

**Eisenach besticht als mittelgroße Stadt mit einer soliden wirtschaftlichen Basis, geprägt von einer traditionsreichen Industrie im Automobil- und Maschinenbau. Die Stadt vereint eine angenehme Lebensqualität mit einer gut ausgebauten Infrastruktur, die sowohl regionale Anbindungen als auch eine ruhige, kultivierte Atmosphäre bietet. Hier trifft Geschichte auf Moderne, was Eisenach zu einem Ort macht, der Lebensstil und Stabilität in harmonischem Einklang vereint.**

**Im Herzen Eisenachs offenbart sich ein urbanes Ambiente, das durch seine exklusive Auswahl an kulturellen und gastronomischen Highlights besticht. Die unmittelbare Nähe zu renommierten Bildungseinrichtungen und eleganten Cafés unterstreicht den gehobenen Lebensstil, der hier gepflegt wird. Die Vielfalt an fein ausgewählten Restaurants und stilvollen Bars lädt zu genussvollen Momenten ein.**

**Objektnummer: 26483019 - 99817 Eisenach**

## **Weitere Informationen**

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**Objektnummer: 26483019 - 99817 Eisenach**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Robin Weiland**

---

**Marienstraße 6, 99817 Eisenach**

**Tel.: +49 3691 – 24 52 707**

**E-Mail: [eisenach@von-poll.com](mailto:eisenach@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**