

Eisenach

# Flexibles Wohn- und Anlageobjekt mit Entwicklungschance in gefragter Umgebung

*Property ID: 26478809b*



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

**PURCHASE PRICE: 339.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 248 m<sup>2</sup> • ROOMS: 12 • LAND AREA: 1.500 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26478809b - 99817 Eisenach**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 26478809b - 99817 Eisenach**

## At a glance

Property ID	26478809b	Purchase Price	339.500 EUR
Living Space	ca. 248 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Condition of property	Modernised
Rooms	12	Construction method	Solid
Bedrooms	9	Rentable space	ca. 248 m <sup>2</sup>
Bathrooms	3	Equipment	Guest WC, Garden / shared use
Year of construction	1936		
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 26478809b - 99817 Eisenach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	119.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	17.11.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1936

Property ID: 26478809b - 99817 Eisenach

## The property



Property ID: 26478809b - 99817 Eisenach

## The property



Property ID: 26478809b - 99817 Eisenach

## The property



Property ID: 26478809b - 99817 Eisenach

## The property



Property ID: 26478809b - 99817 Eisenach

## The property



Property ID: 26478809b - 99817 Eisenach

## The property



Property ID: 26478809b - 99817 Eisenach

## The property



Property ID: 26478809b - 99817 Eisenach

## The property



VON POLL  
FINANCE

### IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!

**SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE**

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

**JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN**

VON POLL FINANCE ERFURT | BENJAMIN JESCH  
BENJAMIN.JESCH@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0162 - 62 457 42



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

**Property ID: 26478809b - 99817 Eisenach**

## A first impression

Dieses großzügige Mehrfamilienhaus wurde 1936 errichtet und ab 1993 fortlaufend modernisiert. 1993 erfolgte die Erneuerung der Heizungsanlage, Anfang der 2000er-Jahre die Dämmung der Außenwände sowie Modernisierungen der Bäder. 2015 wurde die Erdgeschosswohnung mit neuem Boden und einem altersgerechten Badezimmer ausgestattet. Diese kontinuierlichen Maßnahmen sichern einen gepflegten Gesamtzustand und schaffen eine solide Grundlage für nachhaltige Vermietung.

Mit insgesamt drei separaten Wohneinheiten und ca. 248 m<sup>2</sup> Wohnfläche eignet sich die Immobilie hervorragend als renditeorientiertes Mehrfamilienhaus. Das rund 1.500 m<sup>2</sup> große Grundstück erweitert das Nutzungsspektrum und bietet langfristiges Entwicklungspotenzial. Die gedämmten Außenwände und die moderne Heizungsanlage verbessern Energieeffizienz und Betriebskosten, was sich positiv auf Vermietbarkeit und Mieterzufriedenheit auswirkt.

Das Erdgeschoss umfasst ca. 90 m<sup>2</sup> und bildet eine barrierearm gestaltete Einheit. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, große Fenster mit Blick in den Garten, eine funktionale Küche sowie das moderne Badezimmer mit großer Dusche schaffen ein komfortables Wohnumfeld. Diese Einheit spricht besonders Senioren oder Mieter mit Bedarf an altersgerechtem Wohnen an.

Das Obergeschoss bietet ebenfalls rund 90 m<sup>2</sup>. Mehrere flexibel nutzbare Räume ermöglichen eine Nutzung als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Das Badezimmer mit Dusche und Badewanne bietet zusätzlichen Komfort. Diese Etage ist besonders für Paare oder Familien geeignet und sorgt durch ihre Struktur für stabile Mietverhältnisse.

Das Dachgeschoss verfügt über ca. 68 m<sup>2</sup> und ist geprägt von einer angenehmen Dachgeschossatmosphäre mit gemütlichen Raumstrukturen. Diese Wohnung eignet sich für unterschiedliche Lebenssituationen und Wohnbedürfnisse. Ein weiteres Badezimmer mit Badewanne ergänzt die Ausstattung. Die drei Einheiten bieten insgesamt flexible Grundrisse, die langfristige Anpassungen und Optimierungen zur Steigerung der Attraktivität und Rendite ermöglichen.

Das Grundstück eröffnet zusätzliche Optionen. Der weitläufige Garten bietet nicht nur Raum für Erholung, sondern auch Potenzial für bauliche Erweiterungen, beispielsweise für ein weiteres Wohngebäude oder zusätzliche Nutzflächen. Dieses Entwicklungspotenzial ist ein bedeutender Mehrwert für Kapitalanleger.

Der Hof ist mit hochwertigem Granitpflaster versehen und vermittelt einen gepflegten Gesamteindruck. Eine Garage, mehrere Außenstellplätze und zwei Abstellräume bieten praktische Vorteile für Mieter. Ein massives Nebengebäude von ca. 4,5 × 14 m erweitert die Nutzfläche erheblich. Aufgrund seiner Bauweise eignet es sich für vielfältige Zwecke – etwa als zusätzliche Wohneinheit, Büro, Atelier oder Hobbyraum. Stromanschlüsse sind vorhanden; Wasser- und Abwasserleitungen können problemlos ergänzt werden. Das begehbare Dachgeschoss eröffnet weiteres Ausbaupotenzial.

Das vollständig unterkellerte Gebäude bietet großzügige Stauflächen für Mieterdepots, Technik- und Hauswirtschaftsräume. Auch Fahrräder und Gartengeräte finden hier ausreichend Platz.

Die Kombination aus modernisierter Substanz, drei vermietbaren Wohneinheiten, großem Grundstück, gepflegtem Umfeld und zusätzlichem Ausbaupotenzial macht dieses Objekt zu einer attraktiven Kapitalanlage. Die Lage am Fuße des Rennsteigs sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld und stabile Nachfrage.

Eine Besichtigung ermöglicht einen umfassenden Eindruck der Nutzungsmöglichkeiten und Entwicklungspotenziale dieser Immobilie.

**Property ID: 26478809b - 99817 Eisenach**

## Details of amenities

Baujahr 1936

Wohnfläche ca. 248 m<sup>2</sup>.

Grundstücksfläche ca. 1.500 m<sup>2</sup>

Wohneinheiten 3

Heizungsanlage erneuert 1993

Außenwände gedämmt 2000

Teilvermietung

EG altersgerecht

Bad mit Wanne und Dusche

Abstellraum

Vollunterkellert

Nebengebäude

Großzügiger Garten

Außenstellplätze

Garage

**Property ID: 26478809b - 99817 Eisenach**

## All about the location

Wolfsburg-Unkeroda, eingebettet in die idyllische Landschaft des Wartburgkreises, besticht durch seine ruhige, sichere und familienfreundliche Atmosphäre. Als ländlicher Ortsteil von Gerstungen vereint es eine stabile, altersmäßig ausgewogene Bevölkerung mit einer verlässlichen Infrastruktur, die insbesondere jungen Familien ein behagliches und sorgenfreies Lebensumfeld bietet. Die naturnahe Lage ermöglicht eine ausgewogene Balance zwischen ländlicher Idylle und der Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen, wobei die Verkehrsanbindung über regionale Straßen und nahegelegene Bahnhöfe wie Förtha (8 Minuten Fußweg) einen unkomplizierten Zugang zu umliegenden Städten gewährleistet.

Die unmittelbare Umgebung von Wolfsburg-Unkeroda ist geprägt von einer harmonischen Gemeinschaft und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, die das Familienleben bereichern. In nur wenigen Gehminuten laden großzügige Spielplätze und gepflegte Parks dazu ein, gemeinsame Stunden im Freien zu verbringen und Kindern Raum für unbeschwerter Entfaltung zu bieten. Sportbegeisterte Familien finden in der Nähe mehrere Sportanlagen, die zu aktiver Bewegung und gesunder Lebensweise motivieren.

Besonders hervorzuheben ist das vielfältige Bildungsangebot, das jungen Familien eine optimale Förderung ihrer Kinder ermöglicht. Die Staatliche Grundschule Förtha ist in etwa 5 Minuten mit dem Auto erreichbar und bildet zusammen mit den nahegelegenen Kindertagesstätten wie den Baumkobolden und KITA Eltewichtel eine verlässliche Basis für eine liebevolle und qualifizierte Betreuung. Darüber hinaus sind weiterführende Schulen und zusätzliche Bildungseinrichtungen in benachbarten Orten gut erreichbar, was eine umfassende schulische Laufbahn sicherstellt.

Auch die gesundheitliche Versorgung ist für Familien bestens gewährleistet: Eine Zahnarztpraxis befindet sich nur 4 Gehminuten entfernt, während Allgemeinmediziner und Apotheken in den umliegenden Gemeinden innerhalb kurzer Fahrzeiten erreichbar sind. Diese Nähe zu medizinischen Einrichtungen vermittelt ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge für alle Generationen.

Das gastronomische Angebot rundet das familienfreundliche Umfeld ab. Gemütliche Landgasthöfe und Cafés laden zu entspannten Stunden mit der Familie ein und fördern das Gemeinschaftsgefühl.

Insgesamt bietet Wolfsburg-Unkeroda jungen Familien einen behüteten Rückzugsort mit einer ausgewogenen Mischung aus Sicherheit, naturnaher Lebensqualität und einer verlässlichen Infrastruktur. Hier finden Familien den idealen Raum, um gemeinsam zu wachsen, sich zu entfalten und eine glückliche Zukunft zu gestalten.

**Property ID: 26478809b - 99817 Eisenach**

## Other information

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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 vorbehaltenlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

**Property ID: 26478809b - 99817 Eisenach**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Daniel Hellmuth

---

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt

Tel.: +49 361 - 60 13 90 90

E-Mail: [commercial.erfurt@von-poll.com](mailto:commercial.erfurt@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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