

Eisenach

# Charmantes Familienhaus mit großem Garten und vielseitigen Möglichkeiten!

Property ID: 26478809c



[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: 26478809c - 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: 26478809c - 99817 Eisenach**

## At a glance

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

Property ID: 26478809c - 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: 26478809c - 99817 Eisenach

## The property



Property ID: 26478809c - 99817 Eisenach

## The property



Property ID: 26478809c - 99817 Eisenach

## The property



Property ID: 26478809c - 99817 Eisenach

## The property



Property ID: 26478809c - 99817 Eisenach

## The property



Property ID: 26478809c - 99817 Eisenach

## The property



Property ID: 26478809c - 99817 Eisenach

## The property



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

## **A first impression**

Dieses großzügige Wohnhaus wurde 1936 errichtet und ab 1993 fortlaufend modernisiert. Im Jahr 1993 wurde zunächst die Heizungsanlage erneuert. Anfang der 2000er-Jahre wurden die Außenwände gedämmt sowie Umbaumaßnahmen an den Bädern vorgenommen. Im Jahr 2015 wurde die Erdgeschosswohnung mit einem neuen Fußboden sowie einem neuen, altersgerechten Badezimmer ausgestattet.

Mit ca. 248 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem rund 1.500 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ein angenehmes Wohnumfeld für Familien oder Paare mit hohem Platzbedarf. Die gedämmten Außenwände verbessern Raumklima und Energieeffizienz. Die zentrale Heizungsanlage entspricht modernen Standards und sorgt für wohlige Wärme.

Das Erdgeschoss mit ca. 90 m<sup>2</sup> bildet eine altersgerecht gestaltete Wohneinheit. Der Wohnbereich geht fließend in den Essbereich über, große Fenster schaffen eine helle Atmosphäre und ermöglichen einen schönen Blick in den Garten. Die Küche ist funktional ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum. Das großzügige Badezimmer verfügt über eine große Dusche und eignet sich ideal für entspannte Momente.

Das Obergeschoss umfasst ebenfalls etwa 90 m<sup>2</sup>. Mehrere Schlafräume können flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden. Das Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet und bietet zusätzlichen Komfort.

Im Dachgeschoss befindet sich die kleinste Wohneinheit mit ca. 68 m<sup>2</sup>. Die typische Dachgeschossatmosphäre mit gemütlichen Raumstrukturen macht diesen Bereich besonders attraktiv. Ein weiteres Badezimmer mit Badewanne steht hier zur Verfügung.

Die flexiblen Grundrisse aller Wohnebenen erlauben individuelle Anpassungen an unterschiedliche Lebenssituationen. Eine der Einheiten kann separat vermietet oder der Wohnraum für eine größere Familie erweitert werden.

Der großzügige Garten bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Spiel oder Gartenarbeit. Aufgrund seiner Fläche besteht Potenzial für bauliche Erweiterungen, beispielsweise für den Bau eines weiteren Hauses, wodurch zusätzliche Wohn- oder Nutzungsmöglichkeiten entstehen könnten. Der Hof ist mit hochwertigem Granitpflaster versehen und vermittelt einen gepflegten Gesamteindruck.

Eine Garage, mehrere Außenstellplätze sowie zwei derzeit als Abstellräume genutzte Räume

**bieten ausreichend Platz. Ergänzt wird das Angebot durch ein massives Nebengebäude von ca. 4,5 × 14 m, das sich aufgrund seiner Größe und Bauweise vielseitig nutzen lässt – etwa als zusätzlicher Wohnbereich, Einliegerwohnung, Büro, Atelier oder Hobbyraum. Das Dachgeschoss dieses Nebengebäudes ist begehbar; Strom ist im gesamten Gebäude vorhanden. Wasser- und Abwasseranschlüsse können problemlos installiert werden.**

**Die Immobilie ist komplett unterkellert und bietet reichlich Stauraum sowie Platz für Hobby- oder Hauswirtschaftsräume. Auch Fahrräder und Gartengeräte finden hier ihren Platz.**

**Die Ausstattung rundet das Angebot ab: Der Zustand der Immobilie ist dank der Modernisierungen dem Alter entsprechend gepflegt. Verschiedene Ausstattungsdetails und die ausgewogene Wohnfläche erlauben modernes und zeitgemäßes Wohnen mit allen notwendigen Annehmlichkeiten.**

**Für Interessenten, die ein großzügiges Wohnhaus mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten suchen, stellt dieses Anwesen eine attraktive Option dar. Die Kombination aus ansprechender Wohnfläche und großem Gartengrundstück am Fuße des Rennsteigs lässt kaum Wünsche offen.**

**Eine Besichtigung bietet die Möglichkeit, sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.**

**Property ID: 26478809c - 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: 26478809c - 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 unbeschwerte 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: 26478809c - 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 vorbehaltlich 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: 26478809c - 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)**