

Eisenach

# Einfamilienhaus nahe Stadtzentrum - Secret Sale

*Codice oggetto: 26483004*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



*Secret Sale*

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

**PREZZO D'ACQUISTO: 345.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 179 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 620 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26483004 - 99817 Eisenach**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26483004 - 99817 Eisenach

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26483004	Prezzo d'acquisto	345.000 EUR
Superficie netta	ca. 179 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Modernizzazione / Riqualficazione	2018
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1998		

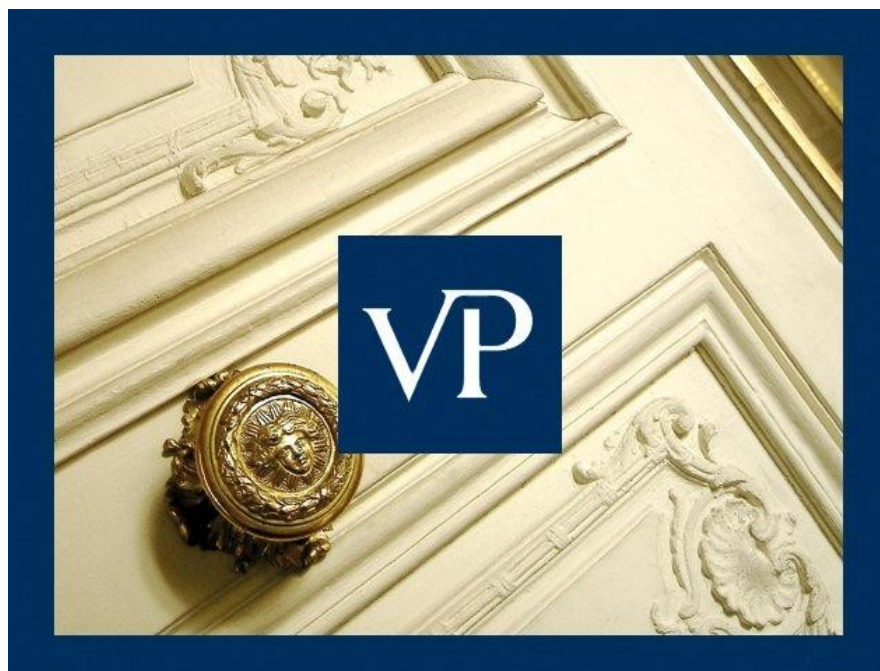
Codice oggetto: 26483004 - 99817 Eisenach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo finale di energia	112.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	13.05.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998

Codice oggetto: 26483004 - 99817 Eisenach

## La proprietà



**Codice oggetto: 26483004 - 99817 Eisenach**

## Una prima impressione

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1998 bietet ein ansprechendes Wohnumfeld für Menschen, die Wert auf einen durchdachten Grundriss und eine zeitgemäße Ausstattung legen. Mit einer Wohnfläche, die vielseitig nutzbar ist, erfüllt dieses Objekt die Anforderungen vielfältiger Lebenssituationen. Die Immobilie befindet sich in einem fertiggestellten Bauabschnitt und wurde zuletzt im Jahr 2018 modernisiert.

Zur Verfügung stehen insgesamt zwei Schlafzimmer, die unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten bieten, sei es als klassische Schlafräume, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Zusätzlich gibt es ein Badezimmer, das durch die Modernisierung im Jahr 2018 von einer zeitgemäßen Ausstattung profitiert. Im Zuge der Sanierung wurden verschiedene Elemente des Hauses erneuert, sodass die Immobilie heute dem aktuellen Standard einer normalen Ausstattungsqualität entspricht.

Das Einfamilienhaus zeichnet sich durch eine sinnvolle Raumaufteilung aus, welche die individuelle Gestaltung der Wohnbereiche unterstützt. Die Räume sind so angeordnet, dass sowohl Privatsphäre als auch gemeinschaftliche Nutzung möglich sind. Durch die Größe und den Zuschnitt der Zimmer wird ein angenehmer Wohnkomfort geboten. Die neutral gehaltene Ausstattung erlaubt es den zukünftigen Eigentümern, eigene Einrichtungsideen unkompliziert umzusetzen.

Die Umgebung des Hauses bietet zahlreiche Möglichkeiten für den Alltag und die Freizeitgestaltung. Kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Grünflächen oder Dienstleistungsangeboten erleichtern die Organisation des täglichen Lebens. Die Lage des Hauses sorgt für eine gute Erreichbarkeit verschiedener städtischer und außerstädtischer Ziele. Somit eignet sich dieses Objekt sowohl für Paare, kleine

Familien als auch für Berufspendler.

Die im Jahr 2018 durchgeführte Modernisierung trägt wesentlich zum heutigen Zustand der Immobilie bei. Damit präsentiert sich das Einfamilienhaus als zeitgemäß und sofort nutzbar, ohne dass größere Renovierungsmaßnahmen notwendig werden. Das Haus ist bezugsbereit und ermöglicht einen reibungslosen Einzug.

Besonderes Augenmerk verdient die Ausstattungsqualität, die den Anforderungen an ein modernes Wohnen entspricht und gleichzeitig Raum für individuelle Anpassungen lässt. Der praktische Grundriss ermöglicht verschiedene Nutzungskonzepte – ganz gleich, ob Sie Ihren Lebensmittelpunkt etablieren möchten oder auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind. Die neutral gehaltenen Räume sowie das moderne Badezimmer bieten beste Voraussetzungen, um eigene Wohnideen zu realisieren.

Wenn Sie auf der Suche nach einem Einfamilienhaus mit zwei Schlafzimmern, einem Badezimmer und einer regelmäßigen Modernisierung sind, könnte dieses Objekt genau Ihren Vorstellungen entsprechen. Überzeugen Sie sich gerne selbst von den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Dieses Angebot bietet Ihnen eine ideale Grundlage für Ihren zukünftigen Lebensmittelpunkt.

**Codice oggetto: 26483004 - 99817 Eisenach**

## Dettagli dei servizi

Wir wurden exklusiv mit der diskreten Vermarktung dieser besonderen Immobilie im Rahmen eines Secret Sale beauftragt.

Aus Gründen der Diskretion sowie auf Wunsch der Eigentümer werden detaillierte Informationen zur Ausstattung, Grundrissen, Lagebeschreibung sowie sämtliche Bildmaterialien nicht öffentlich veröffentlicht.

Weiterführende Unterlagen, Bilder und umfassende Objektinformationen stellen wir Ihnen gerne nach persönlicher Anfrage und bei ernsthaftem Interesse zur Verfügung.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass die Weitergabe der vollständigen Objektunterlagen ausschließlich im direkten Austausch erfolgt.

Für weitere Informationen oder zur Anforderung des Exposés freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

**Codice oggetto: 26483004 - 99817 Eisenach**

## Tutto sulla posizione

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, während die Nähe zu bedeutenden Theatern und Veranstaltungsorten kulturelle Erlebnisse auf höchstem Niveau garantiert.

Für anspruchsvolle Genießer und Liebhaber exklusiver Lebensqualität bietet die Lage eine hervorragende Auswahl an erstklassigen Restaurants wie die Trattoria Da Vinci und La Grappa, die nur wenige Minuten zu Fuß entfernt sind. Stilvolle Cafés wie das Petit Eclair und Konditorei & Café Brüheim laden zu entspannten Stunden bei erlesenen Köstlichkeiten ein. Kulturinteressierte schätzen die fußläufig erreichbaren Theater am Markt und das Landestheater Eisenach, die mit anspruchsvollen Programmen begeistern. Die medizinische Versorgung auf höchstem Niveau ist durch nahegelegene Praxen und Apotheken gewährleistet, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Für sportliche Aktivitäten und Erholung sorgen exklusive Fitnessangebote und gepflegte Parkanlagen in unmittelbarer Umgebung. Die hervorragende Anbindung an den Eisenach Hauptbahnhof, nur etwa zehn Minuten zu Fuß entfernt, ermöglicht eine komfortable Mobilität und

unterstreicht die urbane Eleganz dieses Standortes.

Diese Lage in Eisenach vereint auf einzigartige Weise kulturelle Vielfalt, kulinarische Raffinesse und eine exzellente Infrastruktur – ideal für anspruchsvolle Bewohner, die Wert auf ein exklusives, stilvolles und genussvolles Leben legen. Hier finden Sie ein Zuhause, das höchsten Ansprüchen gerecht wird und Lebensqualität auf höchstem Niveau verspricht.

**Codice oggetto: 26483004 - 99817 Eisenach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Robin Weiland

---

Marienstraße 6, 99817 Eisenach

Tel.: +49 3691 – 24 52 707

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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