

# Exposé

## Einfamilienhaus in Eisenach

**großes Einfamilienhaus im Herzen von Eisenach mit  
vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten**



Objekt-Nr. **OM-293993**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:  
Sonja Timm  
Telefon: 0172 3283183

Rennbahn 42  
99817 Eisenach  
Thüringen  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	757,00 m <sup>2</sup>	Zustand	nach Vereinbarung
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	219,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das eingeschossige Fachwerkhaus wurde um 1900 erbaut. Das sichtbare Holzfachwerk ist mit einer Klinkerausmauerung versehen. Das Gebäude ist teilweise unterkellert.

Das Dachgeschoss wurde nachträglich ausgebaut, so dass sich nun eine Gesamtwohnfläche von stolzen 218,53 qm<sup>2</sup> ergibt. Diese erstreckt sich im Erdgeschoss (108,20 m<sup>2</sup>) auf ein Wohnzimmer mit Durchgang sowie einem gemütlichen Warmluftkachelofen, einer sehr geräumigen Küche und zwei Zimmern.

Über eine Holzterrasse gelangt man in das ausgebaute Dachgeschoss (110,33 m<sup>2</sup>), welches weitere 4 Zimmer und ein zweites Bad beherbergt. Die Zimmer sind alle jeweils mit einem Waschbecken versehen.

Dies gibt die Grundlage für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, da eine Vermietung der einzelnen Zimmer z.B. in Form einer Studenten WG, für saisonale Arbeitskräfte genauso möglich ist, wie die Nutzung durch eine große Familie mit vielen Kindern. Auch eine Trennung in zwei separate Wohnungen wäre denkbar sowie die Vermietung als Ferienwohnung.

Vom EG gelangt man über eine weitere Holzterrasse in den Keller. Hier befindet sich die Heizung, die für die zentrale Warmwasseraufbereitung mit einer Ölkesselbefuerung, die Plattenheizkörper in den Zimmern versorgt. Ein bisher ungenutzter Gasanschluss, für die Umrüstung auf eine Brennwertterme, liegt im Keller an.

Hinter dem Haus lädt ein ruhig gelegener Garten zum entspannen oder toben ein. Da das Haus frei stehend erbaut wurde und nahe der Gleise liegt, steht auch einer turbulenten Nutzung des Hauses nichts im Wege.

Das Haus ist leerstehend und kann sofort bezogen werden.

Der Grundstück ist insgesamt 757 m<sup>2</sup> groß, davon sind 300 m<sup>2</sup> Bauland und 457 m<sup>2</sup> Gartenland. Ein Teil des Gartens, 210 m<sup>2</sup>, sind derzeit noch für eine Jahrespacht von 300,00 € verpachtet. Eine vorzeitige Beendigung durch den neuen Eigentümer ist laut Pachtvertrag möglich, ansonsten endet er regulär zum 30.04.2026.

Weiterhin besteht ein Mietvertrag für einen PKW Stellplatz vor der Haustür, für derzeit 20,00 € im Monat, der ggf. mit übernommen werden kann. Eine Umwidmung des Gartenlandes, im Herzen von Eisenach, in Bauland kann geprüft werden.

Bitte beachten Sie mögliche Förderungen über die folgenden Programme der KfW:

- KfW Förderung Programm 261: Sanierung zum Effizienzhaus mit Förderkredit bis 150.000 € pro Wohneinheit ab 1,98% Zinsen und zusätzlich 5% - 45% Tilgungszuschuss.

- Zusätzlich KfW Förderung Programm 458: Zuschussmöglichkeit für neue Heizungsanlagen bei selbst genutzten Häusern

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Straßenansicht



# Exposé - Galerie



Haustür



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Treppe zum DG

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

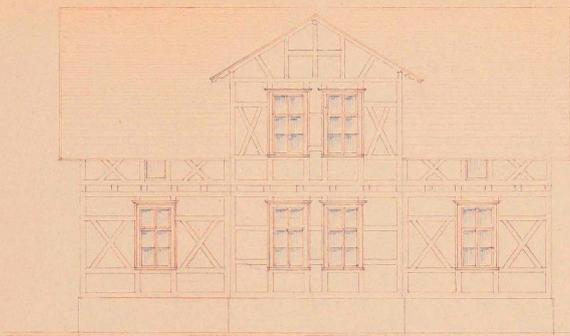


# Exposé - Grundrisse

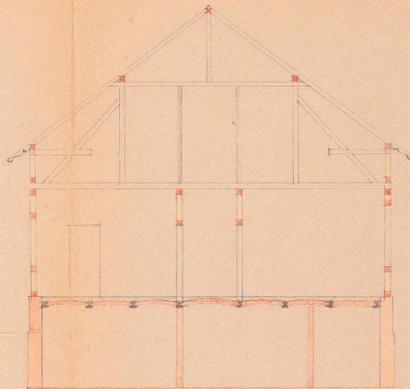
No. 8<sup>a</sup>

## Plan

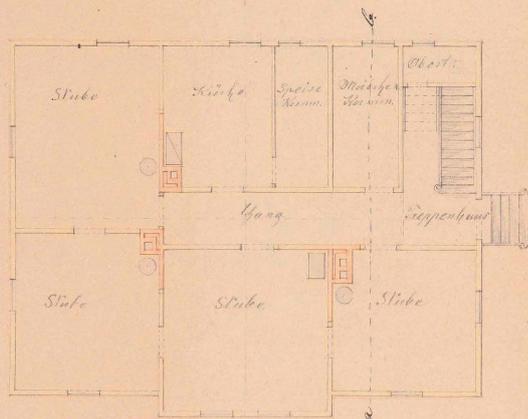
zu einem neuen Wohngebäude für  
Herrn Telegraphen-Leitungs-Revisor  
Sonnabend für.



Vorder-Ansicht

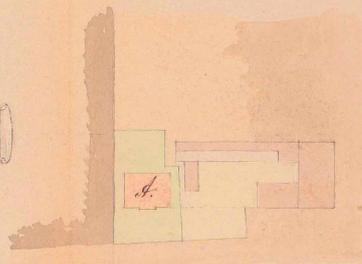


Querschnitt a. b.



Grundriß

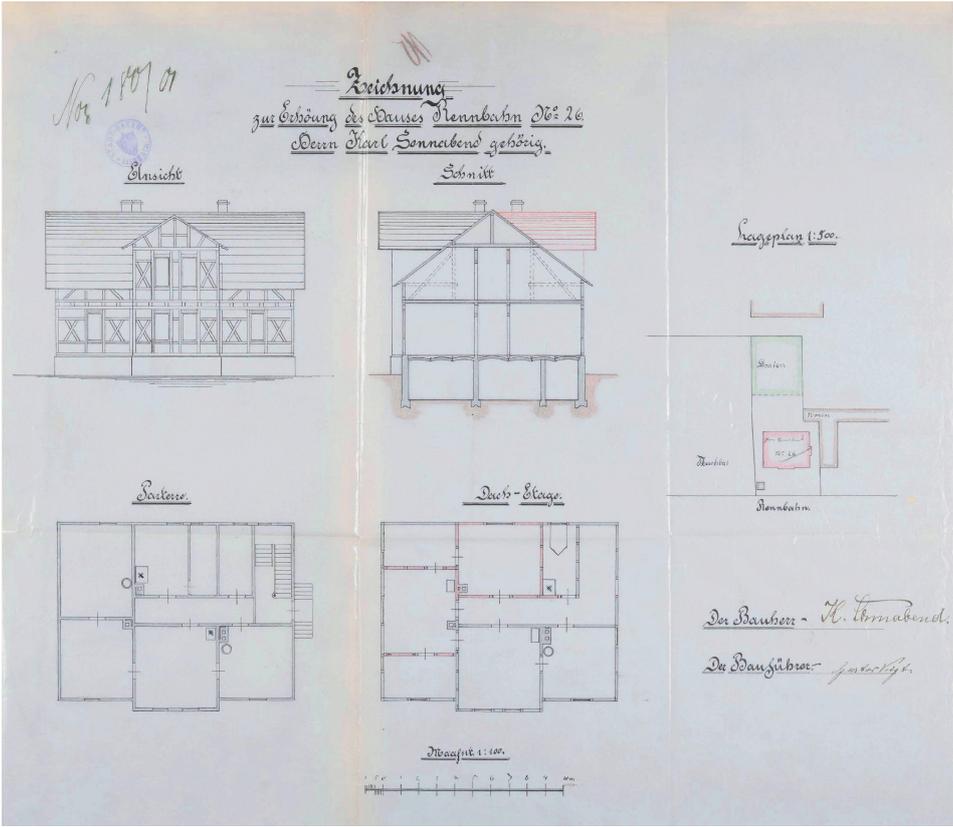
Maasstab 1:100



Situation

Maasstab 1:1000

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

