

Exposé

GRUSKA
IMMOBILIEN & VERWALTUNG

Doppelhaushälfte mit großem Garten in ruhiger Ortslage



Immobilienart:	Einfamilienhaus/Doppelhaushälfte
Kaufpreis:	200.000,00 €
Käuferprovision:	3,57 % Maklercourtage inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer
Stellplatz/Garage:	1 Stellplatz, 1 Garage
Wohnfläche:	ca. 124 m ²
Zimmer	6
Bezug:	nach Absprache
Energieausweistyp	Energieverbrauchsausweis

Objektdaten

Immobilienart:	Einfamilienhaus/Doppelhaushälfte
Adresse:	99831 Amt Creuzburg, Hohnertsweg 2 b
Zimmer:	6
Wohnfläche:	ca. 124 m ²
Kaufpreis:	200.000,00 €
Käuferprovision:	3,57 % Maklercourtage inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer
Stellplatz/Garage:	1 Stellplatz/1 Garage
Stockwerke:	2
Bezug:	nach Absprache
Energieausweistyp	Energieverbrauchsausweis
Gebäudetyp:	einseitig angebautes Zweifamilienhaus
Baujahr laut Energieausweis:	1980
Befeuierungsart:	Zentralheizung
wesentlicher Energieträger:	Heizöl
Energieverbrauchskennwert:	152,5 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten:	ja
Energieeffizienzklasse:	E
Energieausweis gültig bis:	01.08.2027
Bodenbeläge:	Massivholzboden/Laminat/Fliesen

Lagebeschreibung

Das hier angebotene Einfamilienhaus befindet sich in Creuzburg. Creuzburg ist der größte und namensgebende Ortsteil der Kleinstadt Amt Creuzburg im Wartburgkreis in Thüringen. Bekannt ist Creuzburg durch die Burg Creuzburg und die historische Werra Brücke.

Die Stadt verfügt über eine gute Infrastruktur, es befinden sich eine Staatliche Grundschule sowie eine Kindertagesstätte im Ort, ebenso wie eine SB-Filiale der Wartburg-Sparkasse, eine Apotheke und eine Tankstelle um nur einige infrastrukturelle Vorzüge zu nennen. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich unweit des Kaufobjektes und sind in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Geografisch liegt Creuzburg zwischen Ringgau im Westen, Hainich im Osten, Thüringer Wald im Süden und Eichsfeld im Norden, am Ufer der Werra, direkt am Werra-Radweg sowie am Herkules-Wartburg-Radweg der von Kassel nach Eisenach führt. Neben mehreren Hotels und Restaurants haben sich auch verschiedene Firmen hier angesiedelt, wie z.Bsp. Pollmeier Massivholz GmbH, Pikatron GmbH oder TECHNNOPLAST GmbH.

Creuzburg, direkt an der B7 gelegen, befindet sich damit im direkten Anschluss -etwa 7 km südlich- an die Autobahnanschlussstelle 39 der A4. Außerdem ist die Stadt auch mit verschiedenen Wartburgmobil-Buslinien an die umliegenden Gemeinden angeschlossen.

Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 883 m² großen Grundstück in ruhiger Ortslage, umgeben von viel Grün und bietet einen herrlichen Platz zum entspannten Wohnen.

Die Wohnfläche umfasst ca. 124 m² und ist fast vollständig unterkellert.

Das Untergeschoss ist untergliedert in zwei Räume, eine Dusche, einem HWR und der Garage. Neben dem Haus befindet sich ein Carport, der Platz vor der Garage kann ebenfalls als Stellplatz genutzt werden, so dass insgesamt 3 PKW's ihren Platz auf dem Grundstück finden.

Das EG welches man durch ein gemeinsames Treppenhaus mit der weiteren Doppelhaushälfte (welche ebenfalls zum Verkauf steht) teilt, besteht aus einem Flur, einer Küche, einem Bad, einem Kinderzimmer, einem Schlafzimmer sowie einem Wohnzimmer mit angrenzender Terrasse und Zugang zum Garten.

Dieser verfügt über einen kleinen Teich und einen Grillplatz und wurde terrassenförmig in drei Ebenen angelegt.

Die Böden im Erdgeschoss sind mit Massivholzboden ausgestattet, außer der Küche und dem Bad, hier findet man Fliesenboden.

Das Dachgeschoss wurde im Jahr 2007 erstmalig ausgebaut. Im Jahr 2018 wurden diese Arbeiten erweitert und das Dachgeschoss ist als abgeschlossener Wohnraum zur Vermietung geeignet. Hier gibt es ein Schlafzimmer, einen Wohnraum mit integrierter Küche und ein Badezimmer. Des Weiteren wurden sechs Dachflächenfenster mit Rollos eingebaut. Die Rollos lassen sich mit Solarantrieb ein- und ausfahren.

Das Badezimmer ist gefliest, die übrigen Räume sind mit Laminat ausgestattet.

In den vergangenen 10 Jahren wurden verschiedene Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten umgesetzt. Zuletzt in der Zeit von 2022 bis 2023.

Insgesamt wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Leitungen, im Jahr 2014;
- Einbau Holzkaminofen ca. im Jahr 2017
- Fenster und Außentüren im EG, im Jahr 2018;
- Einbau Buderus Niedrig-Energie Heizung im Jahr 2007;
- Teilweise Erneuerung der Heizung, im Jahr 2018;
- Neue Umwälzpumpe im Jahr 2023;
- Sanierung Bäder im Jahr 2014 und 2018;
- Innenausbau, im Jahr 2018;
- Neue Zimmertüren und Wohnungseingangstür im EG, im Jahr 2022;
- Renovierung Wände und Decken (abgeschliffen, neu verputzt, gestrichen/tapeziert) im gesamten EG, im Jahr 2022
- Parkett abgeschliffen und neu versiegelt, neue Massivholzbodenleisten im EG, im Jahr 2022.

Das Haus wird über eine Zentralheizung (Heizöl) und einen Kaminofen (Holz) beheizt.

Die Böden im Haus sind mit Massivholzboden, Laminat und Fliesen ausgestattet.

Raumaufteilung

Kellergeschoss: 2 Räume, Dusche, HWR, Garage

Erdgeschoss: Flur, 3 Zimmer, Badezimmer, Küche

Dachgeschoss: Flur, 2 Zimmer, Badezimmer

sonstiges

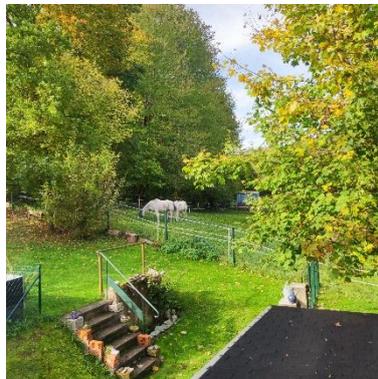
Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverwertung bleiben vorbehalten. Es wurde auf der Grundlage der vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen, sowie dessen Angaben, ohne Gewähr gefertigt. Notar und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Bitte geben Sie bei Exposéanfragen immer Ihre vollständige Anschrift und/oder Telefonnummer an, sonst kann keine Bearbeitung erfolgen. Besichtigungstermine finden nach entsprechender Vereinbarung statt. Vielen Dank!

Objektbilder / Grundrisse

Außenansicht



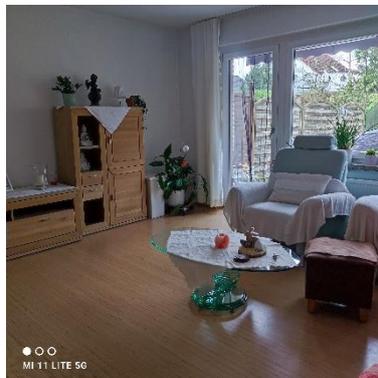
Garten



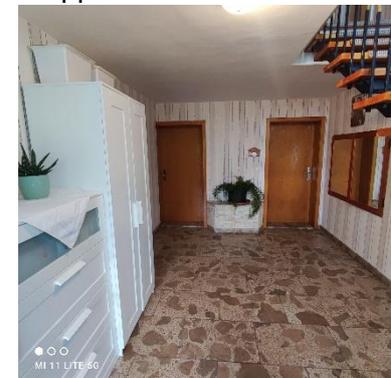
Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



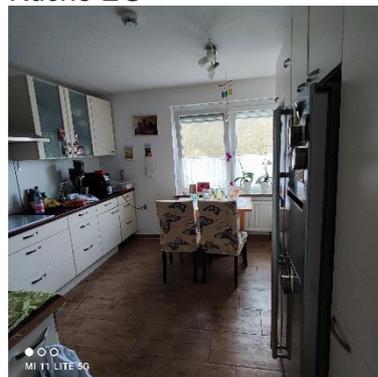
Treppenhaus



Kinderzimmer EG



Küche EG



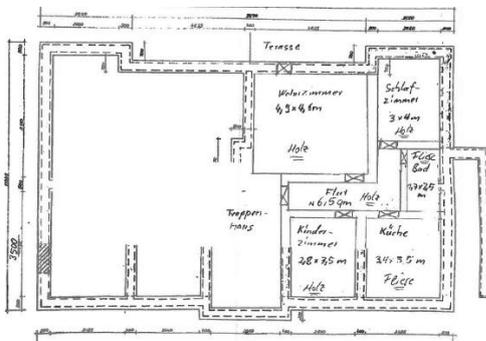
Wohnraum DG



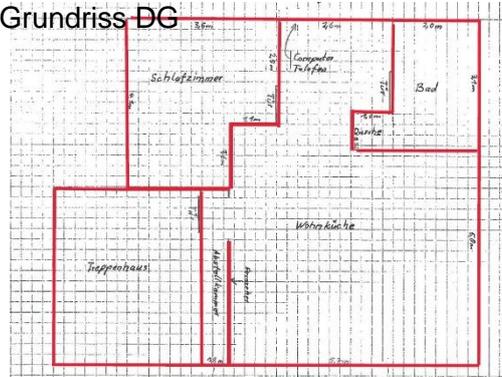
Badezimmer DG



Grundriss EG



Grundriss DG



Firmendaten

Gruska Immobilien & Verwaltung GmbH
Karlsplatz 20
99817 Eisenach

Tel.: +49 (0) 3691 / 861 10 65
E-Mail: kontakt@immo-eisenach.de
Internet: www.immo-eisenach.de

Geschäftsführer:
J. Michael Gruska

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz: DE 317095568
HRB Jena Nr. 514323

Erlaubnis nach §§ 34 c, 34 i der Gewerbeordnung erteilt durch das Ordnungsamt der Stadt Eisenach.

Zuständige Aufsichtsbehörde
Ordnungsamt Eisenach
Markt 2
99817 Eisenach
Telefon: 03691 / 670-309
Fax: 03691 / 670 930
E-Mail: ordnungsamt@eisenach.de

Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO und § 36 VSBG:
Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie unter ec.europa.eu/consumers/odr finden."

Gruska Immobilien & Verwaltung GmbH
Karlsplatz 20
99817 Eisenach

Tel.: 03691 – 861 10 65
Mail: kontakt@immo-eisenach.de
Homepage: www.immo-eisenach.de