

# Exposé

**GRUSKA**  
IMMOBILIEN & VERWALTUNG

## Attraktives Mehrgenerationenhaus in Eisenach – Ideal auch als Mehrfamilienhaus



<b>Immobilienart:</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>IST Jahresnettomiete:</b>	16.000,00 €
<b>Käuferprovision:</b>	7,14 % Maklercourtage inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 230 m <sup>2</sup>
<b>Wohneinheiten:</b>	3
<b>Energieausweistyp</b>	Verbrauchsausweis

## Objektdaten

<b>Immobilienart:</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Adresse:</b>	99817 Eisenach
<b>Wohneinheiten:</b>	3 (3x2-Zimmer)
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 230 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>IST Jahresnettomiete:</b>	16.000,00 €
<b>Käuferprovision:</b>	7,14 % Maklercourtage inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Stockwerke:</b>	3 Etagen
<b>Energieausweistyp</b>	Verbrauchsausweis
<b>Gebäudetyp:</b>	Wohngebäude
<b>Baujahr laut Energieausweis:</b>	1988
<b>Befeuerungsart:</b>	Zentralheizung
<b>wesentlicher Energieträger:</b>	Gas
<b>Energieverbrauchs kennwert:</b>	109 kWh (m <sup>2</sup> a)
<b>Energieverbrauch für Warmwasser enthalten:</b>	ja
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	D
<b>Energieausweis gültig bis:</b>	04.12.2032
<b>Bodenbeläge:</b>	Fliesen, Parkett

## Lagebeschreibung

Das Objekt befindet sich im nordwestlichen Teil von Eisenach.

Die Wartburg-Stadt Eisenach ist am Tor zum Thüringer Wald gelegen und hervorragend erreichbar über den Autobahnanschluss A4, die Anbindung an den ICE-Schienenverkehr und den nahegelegenen Verkehrslandeplatz Eisenach-Kindel.

Das angebotene Mehrfamilienhaus befindet sich in der Treboniusstraße, einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Eisenach. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft aus, in der Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bequem erreichbar sind.

Diese Lage bietet somit eine perfekte Kombination aus Ruhe und guter Erreichbarkeit, was das Haus besonders attraktiv für Familien und Investoren macht.

## Objektbeschreibung

Bei diesem gepflegten Mehrfamilienhaus handelt es sich um eine im Jahr 1988 erbaute Immobilie, die sich durch ihre solide Bausubstanz und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten auszeichnet.

Das Haus verfügt über eine Gesamtwohnfläche von etwa 230 m<sup>2</sup>, zurzeit ist es aufgeteilt in drei separate Wohneinheiten. Derzeit bestehen keine Leerstände.

Vor dem Haus befinden sich zwei PKW-Stellplätze, die für die Bewohner zur Verfügung stehen. Hinter dem Haus lädt ein gepflegter Garten zum Entspannen und Verweilen ein.

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mit Erdgas, die im Jahr 1991 eingebaut wurde, was für eine zuverlässige und effiziente Wärme sorgt.

Zu jeder Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Die Bäder sind mit Fenstern ausgestattet und verfügen entweder über eine Dusche oder eine Badewanne. Die Bodenbeläge in den einzelnen Wohnungen sind vielfältig und bestehen aus Fliesen und Parkett, was den Wohnungen eine wohnliche und hochwertige Atmosphäre verleiht.

## Raumaufteilung/Ausstattung

Die Immobilie ist auf drei Wohneinheiten verteilt.

Die Wohnungen sind praktisch geschnitten und eignen sich hervorragend für Singles und Paare.

Erdgeschoss:	2 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1 Flur, 1 Terrasse, 1 Keller
1. Obergeschoss:	2 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1 Flur, 1 Keller
Dachgeschoß:	2 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1 Flur, 1 Balkon, 1 Keller

Die Wohnung im Erdgeschoss umfasst etwa 88 m<sup>2</sup> und besticht durch eine großzügige Terrasse, die zum Verweilen im Freien einlädt.

Die Wohnung im ersten Obergeschoss hat eine Fläche von etwa 75 m<sup>2</sup> und ist ebenfalls komfortabel ausgestattet.

Das Dachgeschoß bietet auf circa 67 m<sup>2</sup> eine weitere Wohnung, die mit einem Balkon ausgestattet ist – ideal für Sonnenbäder und Ausblicke.

Alle Bäder sind modern gestaltet, verfügen über Fenster und sind mit Dusche oder Badewanne ausgestattet. Die vielfältigen Bodenbeläge aus Fliesen und Parkett unterstreichen den gepflegten Zustand der Immobilie und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

### 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. Der Verkauf erfolgt im exklusiven Maklerauftrag.

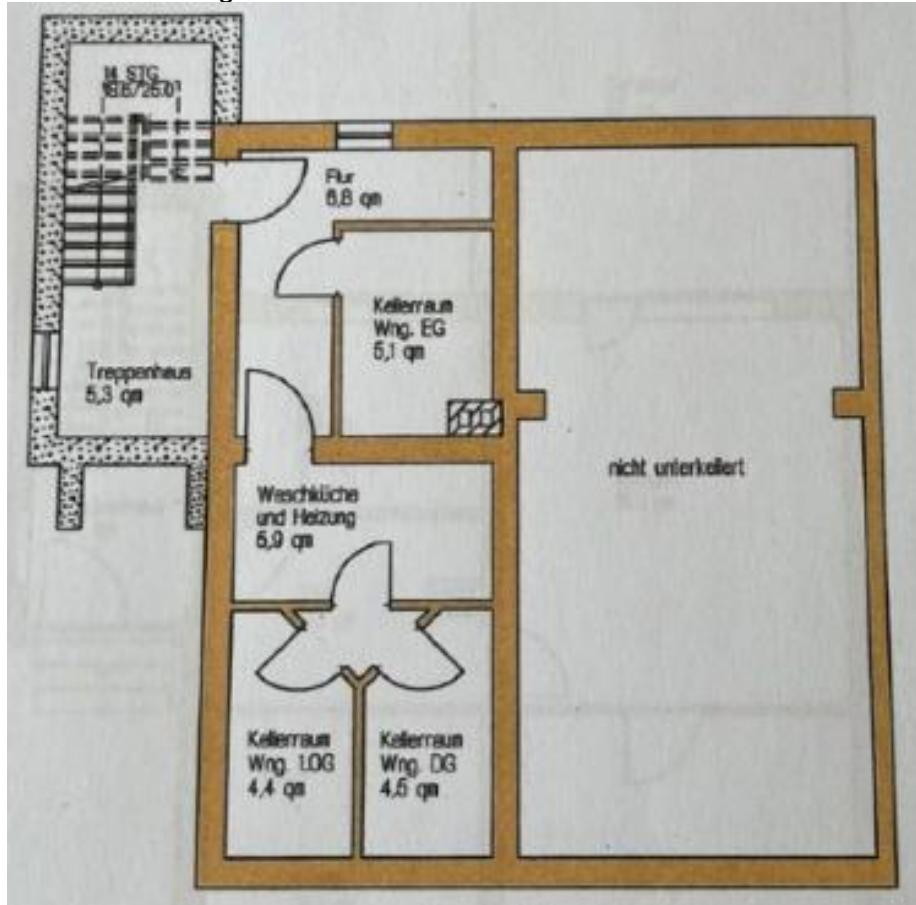
Bitte geben Sie bei Exposéanfragen immer Ihre vollständige Anschrift und/oder Telefonnummer an, sonst kann keine Bearbeitung erfolgen.

Besichtigungstermine finden nach entsprechender Vereinbarung statt.

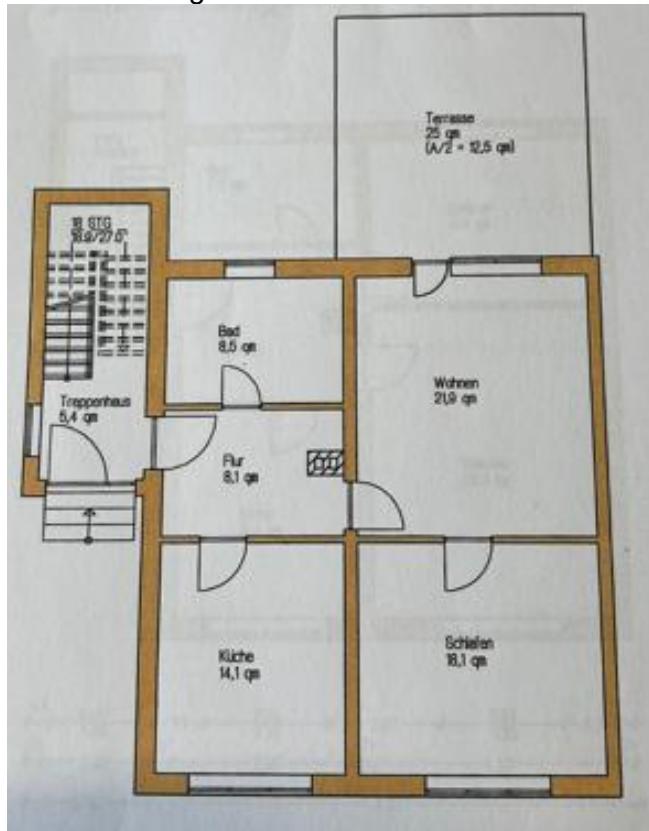
Vielen Dank!

### Grundrisse / Objektbilder

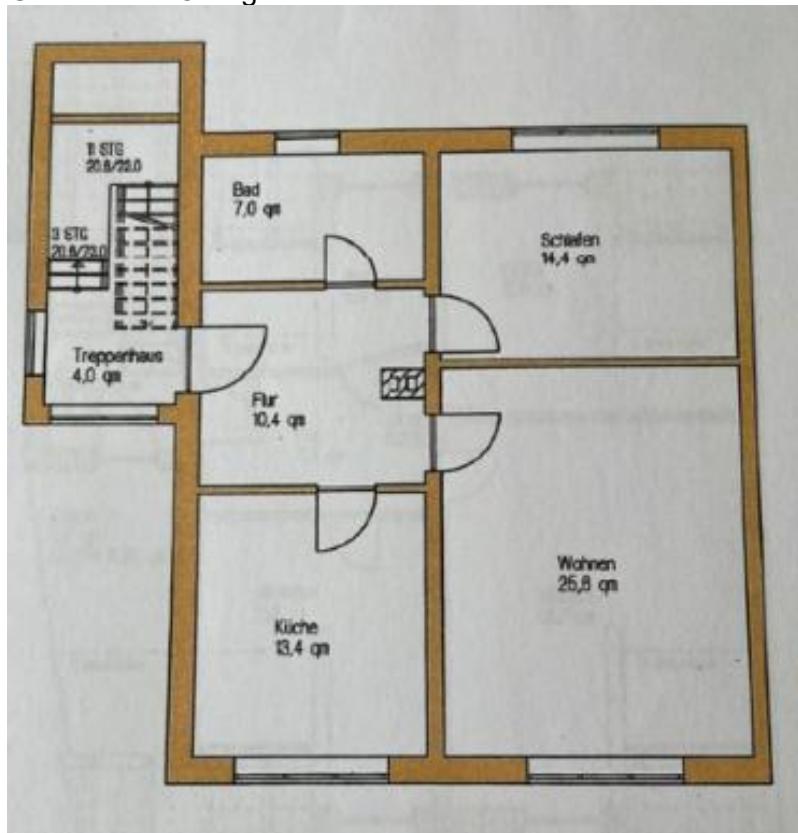
Grundriss Kellergeschoss



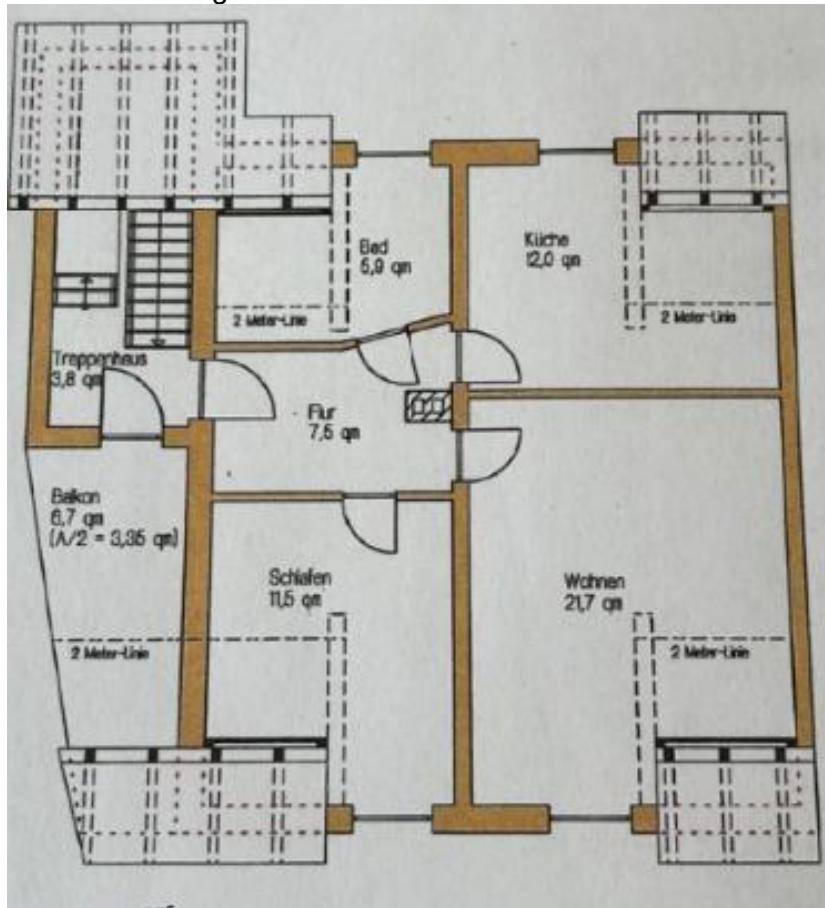
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Außenansicht



## Stellplätze



## Garten



## Firmendaten

**Gruska Immobilien & Verwaltung GmbH**  
Karlsplatz 20  
99817 Eisenach

Tel.: +49 (0) 3691 / 861 10 65  
E-Mail: [kontakt@immo-eisenach.de](mailto:kontakt@immo-eisenach.de)  
Internet: [www.immo-eisenach.de](http://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](mailto: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](http://ec.europa.eu/consumers/odr) finden."