

# Exposé

**GRUSKA**  
IMMOBILIEN & VERWALTUNG

## Zwei Doppelhaushälften mit großem Garten in ruhiger Ortslage



<b>Immobilienart:</b>	Doppelhaus
<b>Kaufpreis:</b>	299.500,00 €
<b>Käuferprovision:</b>	3,57 % Maklercourtage inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer
<b>Stellplatz/Garage:</b>	2 Garagen
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 219 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	10
<b>Bezug:</b>	nach Absprache
<b>Energieausweistyp</b>	Energieverbrauchsausweise

## Objektdaten Doppelhaushälfte 1

<b>Immobilienart:</b>	Einfamilienhaus/Doppelhaushälfte
<b>Adresse:</b>	99831 Amt Creuzburg, Hohnertsweg 2 a
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 95 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	120.000,00 €
<b>Käuferprovision:</b>	3,57 % Maklercourtage inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer
<b>Stellplatz/Garage:</b>	1 Garage
<b>Bezug:</b>	nach Absprache
<b>Energieausweistyp</b>	Energieverbrauchsausweis
<b>Gebäudetyp:</b>	Doppelhaushälfte
<b>Baujahr laut Energieausweis:</b>	1981
<b>Befeuerungsart:</b>	Zentralheizung
<b>wesentlicher Energieträger:</b>	Heizöl
<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	136,46 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieverbrauch für Warmwasser enthalten:</b>	ja
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	E
<b>Energieausweis gültig bis:</b>	29.04.2034
<b>Bodenbeläge:</b>	Parkett/PVC/Fliesen

## Objektdaten Doppelhaushälfte 2

<b>Immobilienart:</b>	Einfamilienhaus/Doppelhaushälfte
<b>Adresse:</b>	99831 Amt Creuzburg, Hohnertsweg 2 b
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 124 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	179.500,00 €
<b>Käuferprovision:</b>	3,57 % Maklercourtage inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer
<b>Stellplatz/Garage:</b>	1 Carport/1 Garage
<b>Stockwerke:</b>	2
<b>Bezug:</b>	nach Absprache
<b>Energieausweistyp</b>	Energieverbrauchsausweis
<b>Gebäudetyp:</b>	einseitig angebautes Zweifamilienhaus
<b>Baujahr laut Energieausweis:</b>	1980
<b>Befeuierungsart:</b>	Zentralheizung
<b>wesentlicher Energieträger:</b>	Heizöl
<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	152,5 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieverbrauch für Warmwasser enthalten:</b>	ja
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	E
<b>Energieausweis gültig bis:</b>	01.08.2027
<b>Bodenbeläge:</b>	Massivholzboden/PVC/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

Die zwei Doppelhaushälften mit großem Garten und diversen Stellplätzen, Garage und Carport, stehen zum Verkauf. Insgesamt haben beide Grundstücke eine Größe von ca. 1583 m<sup>2</sup>. Ein idealer Standort für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder zum Vermieten. In ruhiger Ortslage, umgeben von viel Grün, bietet dieses Objekt einen herrlichen Platz zum entspannten Wohnen.

Ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten, viel Platz und einer Atmosphäre zum Wohlfühlen.

Teilsaniert und -renoviert steht eine insgesamt ca. 124 m<sup>2</sup> Doppelhaushälfte zur Verfügung.

Die Wohnfläche dieser Haushälfte verteilt sich auf drei Etagen und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie einen hohen Wohnkomfort.

**Untergeschoss:**

Das vollständig unterkellerte Haus bietet eine große Werkstatt, einen Lagerraum und einen Hauswirtschaftsraum mit Dusche, sowie direkten Zugang zum Carport.

**Erdgeschoss:**

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein einladender Flur, eine große Küche sowie ein Tageslichtbad. Darüber hinaus stehen Ihnen ein Kinderzimmer, ein Schlafzimmer und ein helles Wohnzimmer zur Verfügung. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die angrenzende Terrasse mit Zugang zum liebevoll angelegten Garten.

Dieser bietet mit einem kleinen Teich, einem Grillplatz und drei Ebenen ideale Voraussetzungen für erholsame Stunden im Freien. Die Wohnräume sind mit hochwertigen Buche Massivholzböden ausgestattet, Küche und Bad sind gefliest.

**Dachgeschoss:**

Das Dachgeschoss wurde 2007 ausgebaut und 2018 in eine eigenständige Wohneinheit umgestaltet. Es verfügt über ein Schlafzimmer, ein modernes Bad sowie einen offenen Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Die Böden sind mit pflegeleichtem PVC belegt, das Bad ist gefliest.

Des Weiteren wurden sechs Dachflächenfenster mit Rollos eingebaut. Die Rollos lassen sich mit Solarantrieb ein- und ausfahren.

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) 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, PVC und Fliesen ausgestattet.

Eine wohnflächenmäßig derzeit noch kleinere Doppelhaushälfte präsentiert sich mit aktuell ca. 95 m<sup>2</sup>, kann aber ebenso wie die zuvor beschriebene Haushälfte noch ausgebaut werden.

Das Untergeschoss ist hier untergliedert in Heizungskeller mit Ölheizung und 2 Tanks, 1 Kellerraum für Brennstoffe unter der Terrasse, 1 Kellerraum für Vorräte, 1 Gästezimmer ca. 12 m<sup>2</sup>, 1 kleines Bad mit Dusche/WC und 1 Garage.

Das EG besteht aus einem Flur, einer Küche, einem Bad, einem Kinderzimmer, einem Schlafzimmer sowie einem Wohnzimmer mit angrenzender Terrasse und ebenfalls dem Zugang zum Garten.

Das Dachgeschoss besteht aus einem Dachboden mit separaten Spitzboden und kann ausgebaut werden.

Im Jahr 2023 wurde das Badezimmer im Erdgeschoss saniert und die eingebaute Dusche ist ebenerdig begehbar.

Das Haus wird ebenfalls über eine Zentralheizung beheizt, die im Jahr 1994 eingebaut wurde. Die Fenster wurden 1995 ausgetauscht.

Die Böden im Haus sind mit Parkett, PVC und Fliesen ausgestattet.

Die beiden Doppelhaushälften verfügen über ein gemeinsames Treppenhaus, aus dem die einzelnen Wohneinheiten begehbar sind – optimale Gegebenheiten für ein Mehrgenerationenhaus, mit voneinander getrennten Wohneinheiten, und trotzdem die ganze Familie „unter einem Dach“.

Diese beiden Objekte zusammen bieten jede Menge Gestaltungspielraum für die eigene Familie, für Mehrgenerationenhaushalte oder auch um Teile davon zu vermieten.

## 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 – Hohnertsweg 2 a

Garten



Terrasse



Wohnzimmer EG





## Objektbilder / Grundrisse – Hohnertsweg 2 b

Außenansicht



Blick auf die Terrasse



Blick aus dem Wohnzimmer



Eingang über den Garten



Sonniger Garten mit herrlichem Baumbestand



Grillplatz



## Wohnzimmer



## Küche

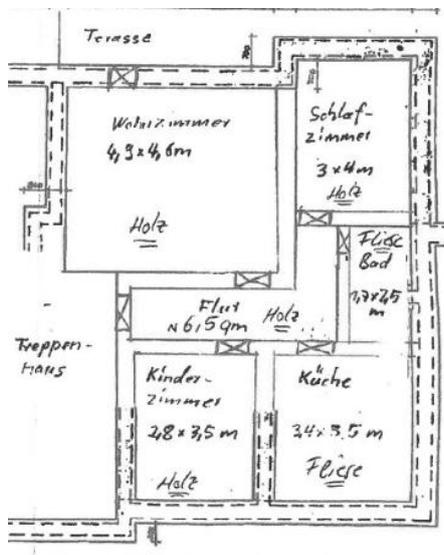


## Bad

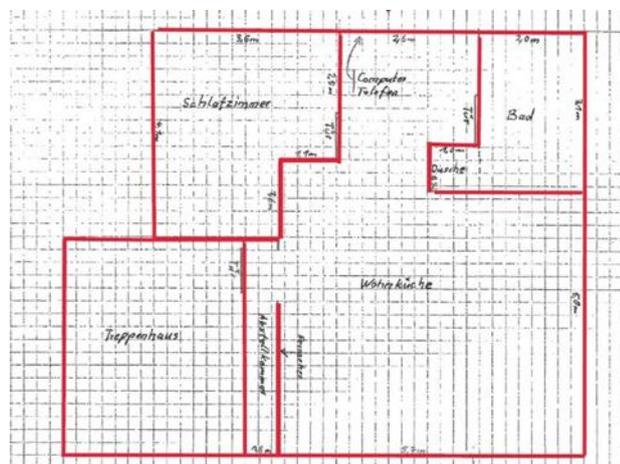


## Grundrisse

### 1. OG



### Dachgeschoss



## Carport



## 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."

Gruska Immobilien & Verwaltung GmbH  
Karlsplatz 20  
99817 Eisenach

Tel.: 03691 – 861 10 65  
Mail: [kontakt@immo-eisenach.de](mailto:kontakt@immo-eisenach.de)  
Homepage: [www.immo-eisenach.de](http://www.immo-eisenach.de)