

# Exposé

**GRUSKA**  
IMMOBILIEN & VERWALTUNG

**Charmante Eigentumswohnung im historischen  
Villenviertel von Eisenach – naturnah und  
dennoch zentral gelegen**



<b>Immobilienart:</b>	Eigentumswohnung
<b>Kaufpreis:</b>	169.000,00 €
<b>Käuferprovision:</b>	3,57 % Maklercourtage inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Energieausweistyp:</b>	Energieverbrauchsausweis

## Objektdaten

<b>Immobilienart:</b>	Eigentumswohnung
<b>Adresse:</b>	Barfüßerstr. 29, Eisenach
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 95 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	169.000,00 €
<b>Käuferprovision:</b>	3,57 % Maklercourtage inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer
<b>Stockwerk:</b>	Hochparterre
<b>Balkon / Terrasse:</b>	Balkon
<b>Energieausweistyp</b>	Energieverbrauchsausweis
<b>Gebäudetyp:</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Baujahr laut Energieausweis:</b>	1895
<b>Befeuerungsart:</b>	Zentralheizung
<b>wesentlicher Energieträger:</b>	Erdgas
<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	103,9 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieverbrauch für Warmwasser enthalten:</b>	ja
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	D
<b>Energieausweis gültig bis:</b>	08.01.2028

## Lagebeschreibung

Die charmante Eigentumswohnung befindet sich im beliebten Südviertel von Eisenach, in der Barfüßerstraße 29.

Die Lage ist äußerst ruhig, naturnah und dennoch zentral. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Wald, der perfekte Ort für Erholung und Naturspaziergänge, sowie die berühmte Wartburg, die in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar ist.

Auch die Innenstadt ist bequem zu Fuß erreichbar, was die Lage besonders attraktiv macht.

Sowohl Schulen, Kindertagesstätten als auch Einkaufsmöglichkeiten, sowie Ärzte, Apotheken, kurzum sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

## Objektbeschreibung

Das Fachwerkhaus, in dem die Wohnung liegt, wurde ca. 1895 erbaut und besticht durch seinen historischen Charme im Villenstil.

Es handelt sich um eine Wohnungseigentümergemeinschaft mit insgesamt 8 Einheiten, wobei einige Eigentümer Eigennutzer sind, Andere die Wohnungen vermietet haben.

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre mit Ausrichtung zur Gartenseite und bietet durch die hohen Decken, typisch für den Villenstil, ein großzügiges Raumgefühl.

Das Baujahr des Hauses verleiht der Immobilie einen historischen Charakter, der durch zeitgemäße Ausstattung ergänzt wird und somit ein komfortables Wohnen ermöglicht.

### Wohnfläche und Raumaufteilung:

**Gesamtfläche:** ca. 95 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 3 Zimmer (Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer)

**Küche:** Separat, mit Fliesen ausgestattet

**Badezimmer:** Zwei Bäder, innenliegend, eines mit Wanne und WC, das andere mit Dusche und WC

**Flur:** Zentraler Eingangsbereich von dem aus alle Räume zu betreten sind

**Bodenbeläge:** Helles, einheitliches Laminat im Wohn- und Schlafbereich, Fliesen in Küche und Bädern

### Ausstattung:

**Balkon:** Angrenzend an das geräumige Wohnzimmer

**Küche und Bad:** Mit Fliesen ausgestattet, pflegeleicht und modern gestaltet

**Wohn- und Schlafbereich:** Der restliche Boden ist mit hellem, einheitlichem Laminat ausgelegt, was für eine freundliche und helle Atmosphäre sorgt

**Heizung:** Zentralheizung sorgt für behagliche Wärme

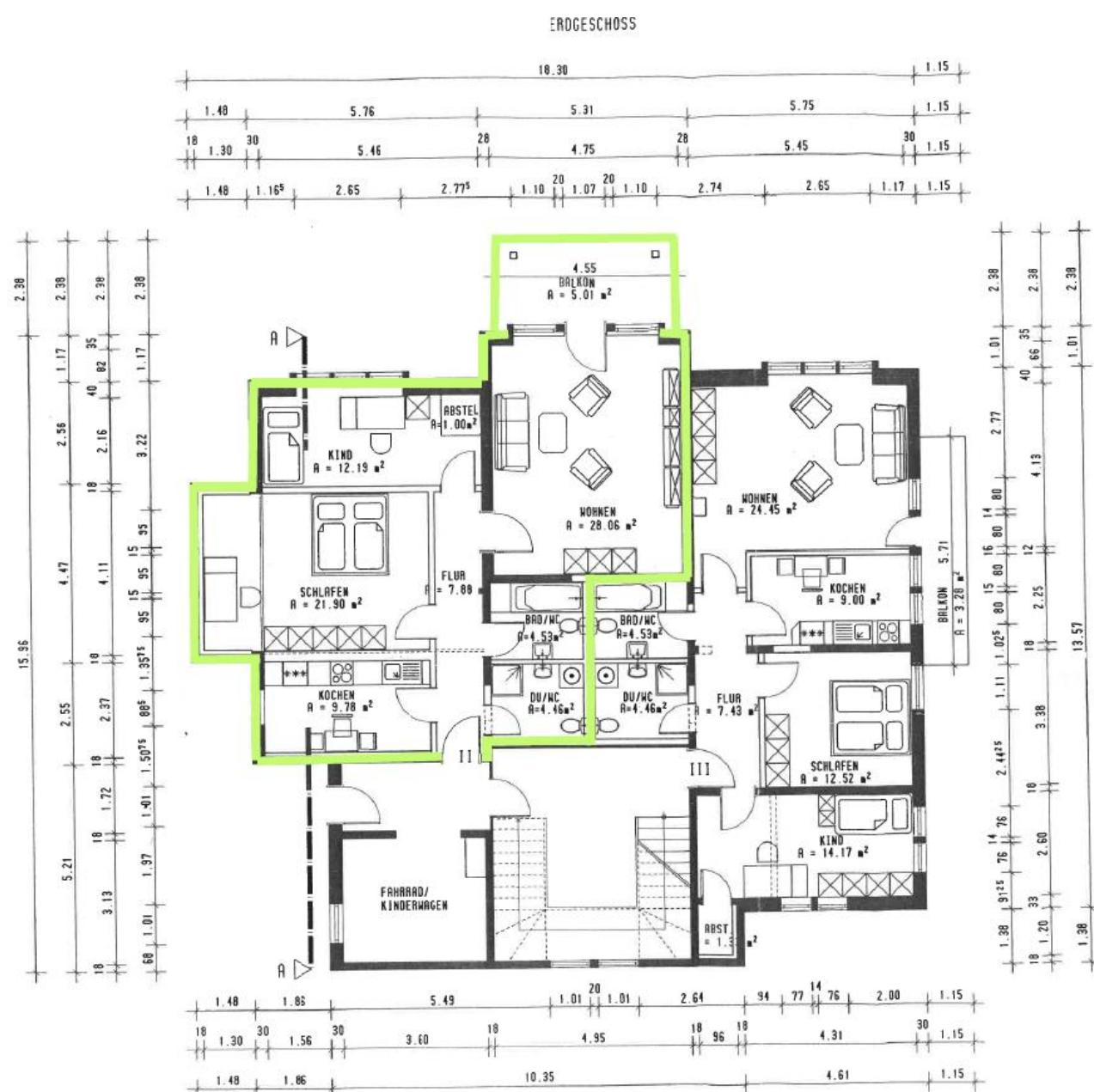
**Kellerraum:** Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum, ideal für Stauraum und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten

Diese attraktive Eigentumswohnung verbindet historischen Charme mit modernem Komfort und ist ideal für alle, die das besondere Wohnerlebnis in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage suchen. Sie ist ab Dezember 2025 frei zum Bezug.

## 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.

## Objektbilder / Grundrisse



## 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."