

# Exposé

**GRUSKA**  
IMMOBILIEN & VERWALTUNG

## Gemütliche 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit EBK und PKW-Stellplatz



<b>Immobilienart:</b>	Eigentumswohnung
<b>Kaufpreis:</b>	60.000,00 €
<b>Jahresnettomiete:</b>	4.504,08 €
<b>Käuferprovision:</b>	3,57 % Maklercourtage inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 61 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Stellplatz:</b>	1
<b>Bezug:</b>	vermietet
<b>Energieausweistyp:</b>	Energieverbrauchsausweis

## Objektdaten

<b>Immobilienart:</b>	Eigentumswohnung
<b>Adresse:</b>	Andersen-Wohnpark 7, Gerstungen
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 61 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	60.000,00 €
<b>Jahresnettomiete:</b>	4.504,08 €
<b>Käuferprovision:</b>	3,57 % Maklercourtage inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer
<b>Stockwerk:</b>	Dachgeschoss
<b>Balkon / Terrasse:</b>	Balkon
<b>Stellplatz</b>	1
<b>Bezug:</b>	vermietet
<b>Energieausweistyp</b>	Energieverbrauchsausweis
<b>Gebäudetyp:</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Baujahr laut Energieausweis:</b>	1994
<b>Befeuerungsart:</b>	Zentralheizung
<b>wesentlicher Energieträger:</b>	Erdgas
<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	85 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieverbrauch für Warmwasser enthalten:</b>	ja
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	C
<b>Energieausweis gültig bis:</b>	03.07.2028

## Lagebeschreibung

Die hier angebotene Eigentumswohnung befindet sich in Gerstungen.

Gerstungen ist eine Gemeinde im Wartburgkreis, welche sich im Westen Thüringens befindet. In Gerstungen besteht Anschluss an die Bundesautobahn 4 mit einer nach dem Ort benannten Anschlussstelle. Des Weiteren liegen drei Bahnstationen auf dem Gebiet der Gemeinde Gerstungen

Gerstungen hat, gemeinsam mit seinen Ortsteilen, ca. 9000 Einwohner. Die zahlreichen Vereine im Ort und den Ortsteilen sorgen mit Ihren vielseitigen Veranstaltungen das ganze Jahr über für Abwechslung.

Eine gute Infrastruktur ist vorhanden, es gibt die Grundschule „Fritz- Erbe“ Gerstungen, das Philipp-Melanchthon-Gymnasium, den Kindergarten „Am Storchennest“ Gerstungen, ebenso eine Bibliothek, ein Jugendzentrum, diverse Spielplätze, Parks und Freizeitflächen.

Die ärztliche Versorgung im Ort ist gewährleistet, es gibt eine Apotheke und auch an die Senioren ist gedacht mit einer Seniorenbetreuung der AWO.

Von dem hier angebotenen Objekt haben Sie einen ca. 6 min. Fußweg zum Einkaufen und ca. 7 min. zur nächsten Bushaltestelle/Bahnhof.

## Objektbeschreibung

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten. Die Lage der Wohnung ist im Dachgeschoss. Das Wohnumfeld ist freundlich und ruhig.

Auf rund 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich in der hier angebotenen Wohneinheit zwei Zimmer, ein Flur, eine Küche mit Einbauküche, ein Bad mit WC sowie ein Balkon. Des Weiteren gibt es ein Sondernutzungsrecht für den Spitzboden des Objektes.

Der Flur bietet Zugang zu allen Räumlichkeiten der Wohnung. Das mit einer Badewanne sowie einem WC ausgestattete Badezimmer ist gefliest.

Neben dem geräumigen Wohnraum mit angrenzendem Balkon, verfügt die Wohnung über einen Schlafraum. Zu der Wohnung gehört ein Kellerraum sowie ein PKW-Stellplatz.

Die Wohnung befindet sich in einem vermieteten Zustand, und das bereits seit dem Jahr 2008.

## 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!







## 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."