

# Exposé

**GRUSKA**  
IMMOBILIEN & VERWALTUNG

## Doppelhaushälfte mit großem Garten in ruhiger Ortslage



<b>Immobilienart:</b>	Einfamilienhaus/Doppelhaushälfte
<b>Kaufpreis:</b>	120.000,00 €
<b>Käuferprovision:</b>	3,57 % Maklercourtage inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer
<b>Stellplatz/Garage:</b>	1 Garage
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	4
<b>Bezug:</b>	nach Absprache
<b>Energieausweistyp</b>	Energieverbrauchsausweis

## Objektdaten

<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

## 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. 700 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger Ortslage umgeben von viel Grün und bietet einen herrlichen Platz zum entspannten Wohnen.

Die Wohnfläche umfasst ca. 95 m<sup>2</sup> und ist fast vollständig unterkellert.

Das Untergeschoss ist 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 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.

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 begehrbar.

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

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

## Raumaufteilung

Untergeschoss: 1 Gästezimmer, 2 Räume, Heizungskeller, kleines Bad, Garage

Erdgeschoss: Flur, 3 Zimmer, Badezimmer, Küche

Dachgeschoss: Dachboden ausbaufähig

## 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

Garten



Terrasse



Wohnzimmer EG



Treppenhaus



Kinderzimmer EG



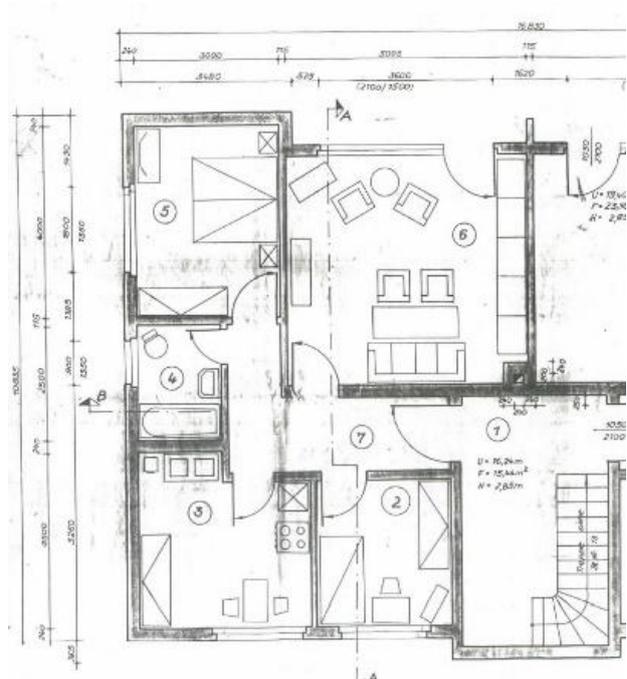
Küche EG



Badezimmer EG



Grundriss EG



## 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."