

# Exposé

**GRUSKA**  
IMMOBILIEN & VERWALTUNG

## Zentral gelegenes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und großer Terrasse



<b>Immobilienart:</b>	Einfamilienhaus + Einliegerwohnung
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €
<b>Käuferprovision:</b>	3,57 % Maklercourtage inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 107 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	4
<b>Bezug:</b>	nach Vereinbarung
<b>Energieausweistyp</b>	Energieverbrauchsausweis

## Objektdaten

<b>Immobilienart:</b>	Einfamilienhaus + Einliegerwohnung
<b>Adresse:</b>	99817 Eisenach
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 107 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €
<b>Käuferprovision:</b>	3,57 % Maklercourtage inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer
<b>Stockwerk:</b>	3
<b>Balkon / Terrasse:</b>	ja
<b>Bezug:</b>	nach Vereinbarung
<b>Energieausweistyp</b>	Energieverbrauchsausweis
<b>Gebäudetyp:</b>	Reihenmittelhaus
<b>Baujahr laut Energieausweis:</b>	1902
<b>Befeuerungsart:</b>	Gasbrennwerttherme Baujahr 2022
<b>wesentlicher Energieträger:</b>	Erdgas
<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	64,29 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieverbrauch für Warmwasser enthalten:</b>	ja
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	B
<b>Energieausweis gültig bis:</b>	11.09.2035
<b>Bodenbeläge:</b>	Laminat, Fliesen, Teppich
<b>Badausstattung:</b>	Fenster, Badewanne, Dusche

## Lagebeschreibung

Die Immobilie liegt in zentraler Lage von Eisenach.

Die Straße befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und ist Teil eines gewachsenen Stadtviertels mit gemischter Wohn- und Geschäftsnutzung.

Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus mehrgeschossigen Wohnhäusern sowie kleineren Ladengeschäften und Dienstleistungsbetrieben. Durch die zentrale Lage sind zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß erreichbar, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Arztpraxen sowie Schulen und Kindergärten.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut: Der Bahnhof Eisenach ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Erfurt, Bebra, Frankfurt am Main und weitere Ziele. Mehrere Buslinien verkehren in der Nähe und verbinden das Objekt mit anderen Stadtteilen. Die nächste Autobahnauffahrt (A4) liegt etwa 10 Fahrminuten entfernt und sorgt für eine gute regionale Erreichbarkeit.

Die Straße selbst ist eine ruhige Nebenstraße mit innerstädtischem Charakter. Das Umfeld ist geprägt von einer soliden städtischen Infrastruktur und einer fußläufig gut erschlossenen Umgebung.

Insgesamt handelt es sich um eine gut erreichbare, innenstadtnahe Lage mit funktionaler Anbindung und kurzen Wegen innerhalb der Stadt. PKW-Stellplätze stehen zur Anmietung in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

## Objektbeschreibung

Willkommen in diesem liebevoll modernisierten Reihenmittelhaus im Herzen von Eisenach! Das im Jahr 1902 erbaute Haus verbindet historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort und bietet auf ca. 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche genügend Raum für Familien, Paare oder auch die Kombination aus Wohnen und Vermieten.

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung sowie einer separat nutzbaren Einliegerwohnung im Erdgeschoss – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Gäste oder als Homeoffice.

## Raumaufteilung

### Erdgeschoss – Einliegerwohnung:

- Separater Wohnbereich mit eigenem Bad mit Dusche
- Zugang zur großzügigen, überdachten Terrasse – ideal zum Entspannen oder für gesellige Stunden
- Flexible Nutzung: als Gästewohnung, Büro, Hobbyraum oder zur Vermietung

## **1. Obergeschoss – Wohn-/Essbereich:**

- Großzügiger, offener Wohn- und Essbereich
- Charakterstarke Raumteilung durch aufgearbeitete Fachwerkbalken
- Moderne Einbauküche mit Kochinsel – im Kaufpreis enthalten
- Helles, freundliches Ambiente mit Altbauflair und modernem Komfort

## **Dachgeschoss – Schlafräume:**

- Schlafzimmer und Kinderzimmer mit gemütlichem Dachgeschosscharakter
- Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und Fenster

## **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!

## Objektbilder / Grundrisse



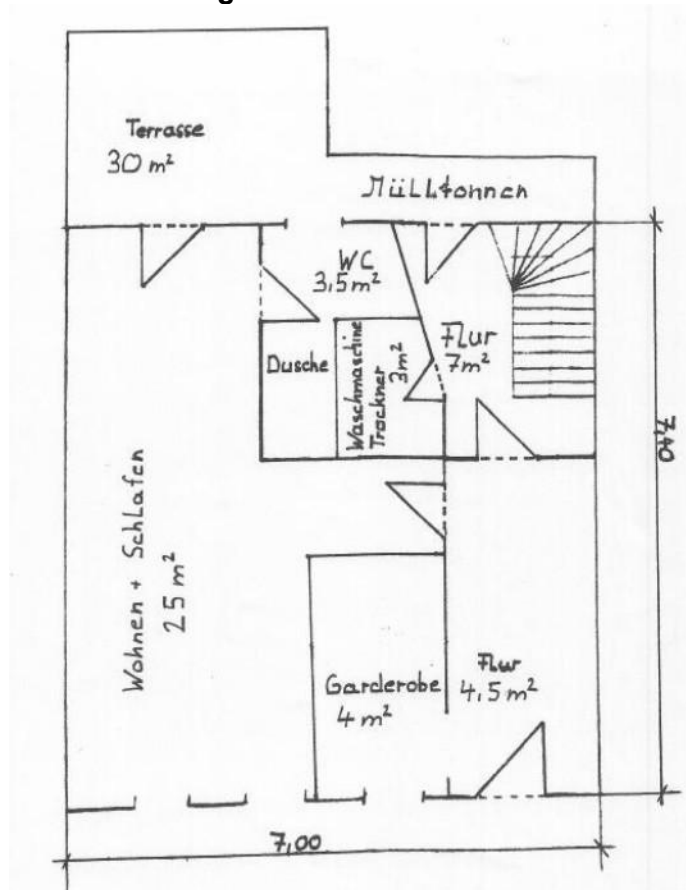




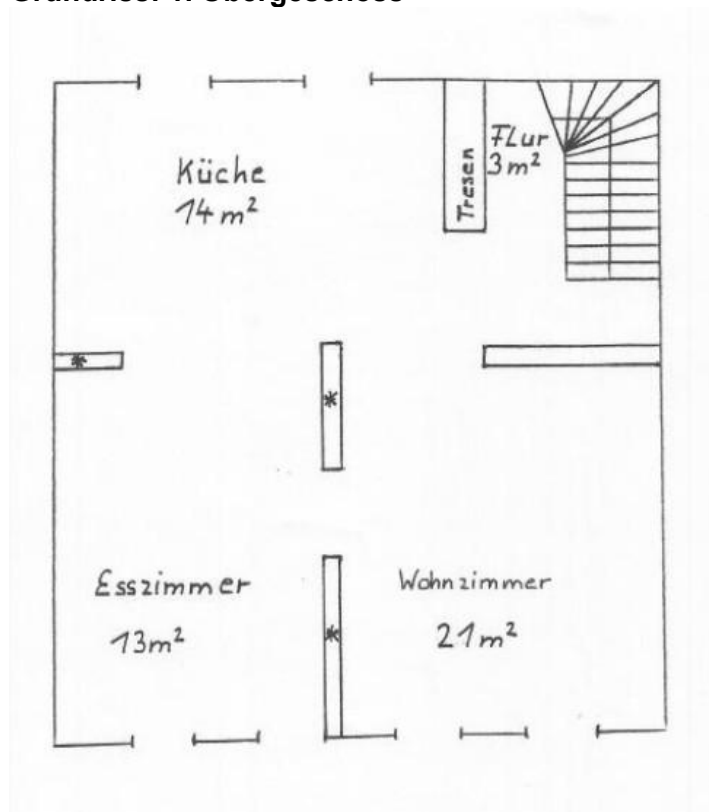




## Grundriss: Erdgeschoss

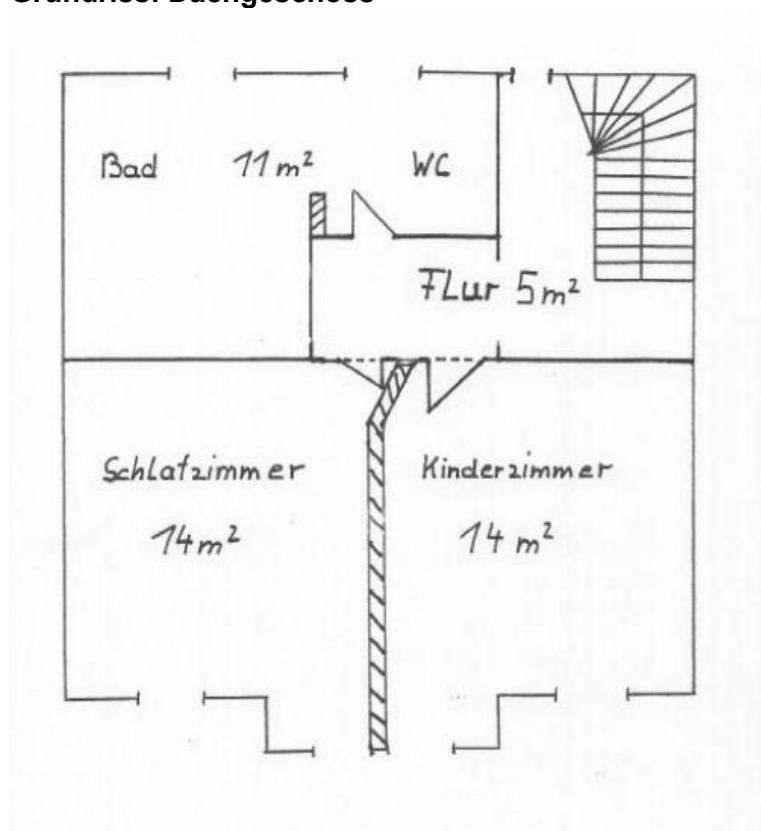


## Grundriss: 1. Obergeschoss





## Grundriss: Dachgeschoss



## 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."

