



**Großzügiges Reihenendhaus/ Einfamilienhaus mit 7 Zimmern**

**Stahlshüttenhof 13 - 06295 Lutherstadt Eisleben**

## WICHTIGES AUF EINEN BLICK



### IMMOBILIENART

Reihenendhaus



### KAUFPREIS

85.000,00 €



### ZIMMER

7



### BAUJAHR

1935



### KENNUNG

17

Grundstücksfläche	ca. 161 m²
Nutzfläche	ca. 132.4 m²
Einbauküche vorhanden	Ja
Qualität der Ausstattung	Einfach
Etagenzahl	2
Verfügbar ab	ab sofort
Barrierefrei	Nein
Sauna vorhanden	Nein
Gäste-WC vorhanden	Ja
Balkon vorhanden	Nein
Terrasse vorhanden	Nein
Provision Käufer inkl. MWST	3,57
Kaufpreis	85.000,00 €



## GALERIE



**Frontansicht**



**Seitenansicht**



**Eingang/Treppenhaus**



**EG 1 Zimmer**





**EG 1 Zimmer**



**EG Bad mit Badewanne**



**EG 1 Zimmer**



**Vorratsraum**





**Wintergarten**



**1.OG 1 Zimmer**



**1.OG 1 Zimmer**



**1.OG Küche**





**1.OG 1 Zimmer**



**Dachboden**



**Hof mit 2 Schuppen**



**Hof**



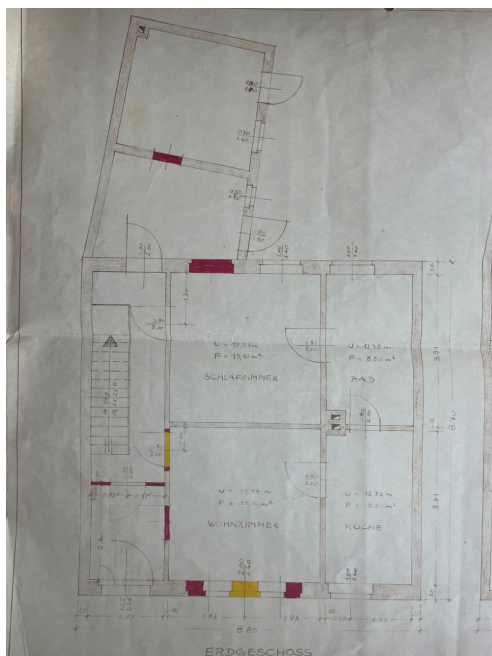


**Blick in den Hof**

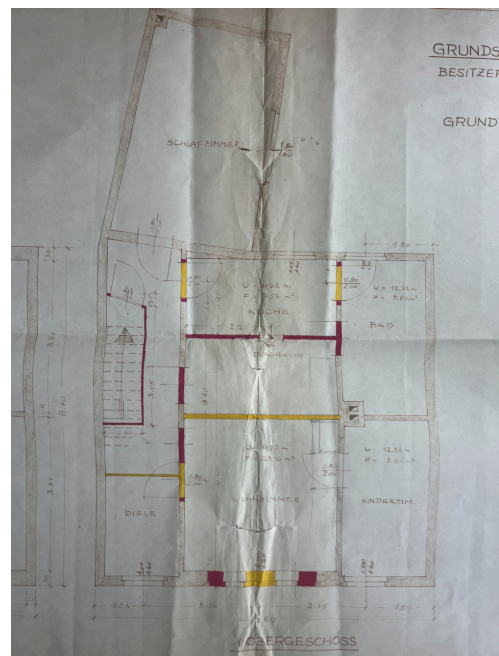


**Straße Wohnhaus**

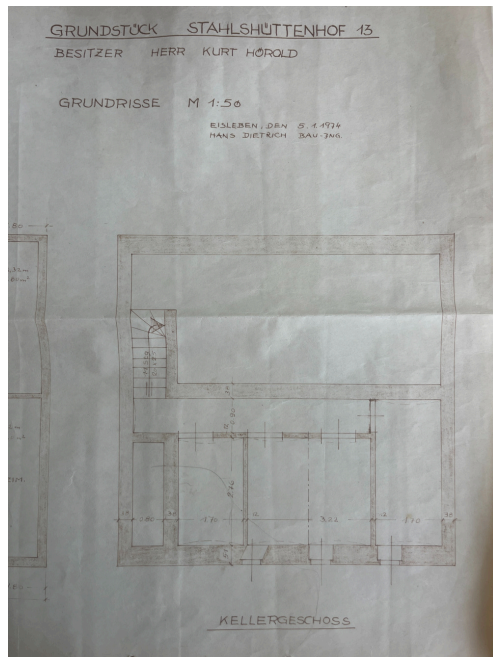
## GRUNDRISSSE



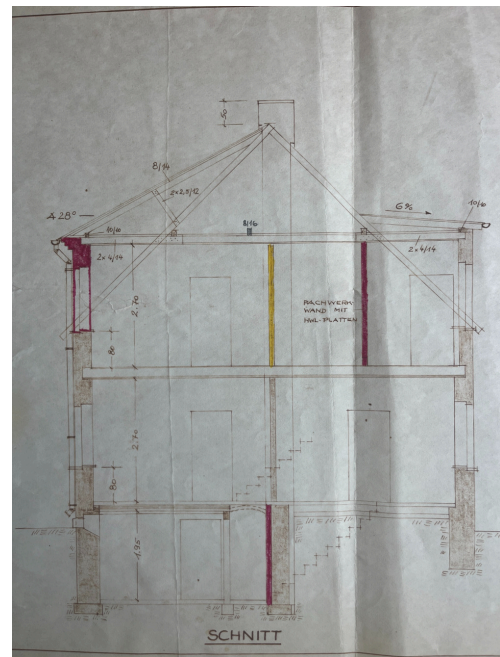
**EL\_GR Erdgeschoss**



**EL\_GR 1 Obergeschoss**



EL\_GR Keller



EL\_GR Schnitt



EL\_GR Straßenansicht



## ÜBER DIE IMMOBILIE

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1935 besticht durch seinen klassischen Charakter und eine durchdachte Raumaufteilung auf ca. 132 m<sup>2</sup> Wohn und Nutzfläche.

Das Gebäude erstreckt sich über das Erdgeschoss, das 1. Obergeschoss, sowie einen kleinen Dachstuhl und einen Keller. Im Erdgeschoss erwarten Sie drei Zimmer sowie ein Badezimmer. Der Flur bietet praktischen Zugang zum Keller, zum Wintergarten und weiter zum ruhig gelegenen Hinterhof. Dort befinden sich zwei Schuppen, die zusätzlichen Platz bieten.

Das 1. Obergeschoss umfasst ein Büro, zwei weitere Zimmer,

die flexibel als Schlafzimmer oder Wohnzimmer genutzt werden können, eine Küche mit Einbauküche, ein Gästezimmer sowie ein weiteres Badezimmer.

Das Haus ist lichtdurchflutet und bietet viel Flexibilität, um die Räume ganz nach den eigenen Wünschen und Bedürfnissen zu gestalten.

Dieses Haus verbindet historischen Charme mit funktionaler Raumaufteilung und lädt zu individuellen Gestaltungsideen ein.

## ANGABEN ZUM ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis	Vorhanden	Energiekennwert	297.5 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Heizungsart	Öl-Heizung	Energieeffizienzklasse	H
Befuerung/Energieträger	Heizöl	Ausweis erstellt am	05.06.2025
Baujahr	1935	Ausweis gültig bis	04.06.2035
Energieausweistyp	Bedarfsausweis	Energie mit Warmwasser	Ja

## AUSSTATTUNG

- Wohn und Nutzfläche ca. 132,40m<sup>2</sup>
- 2 Stockwerke mit
- Teilunterkellert
- 7 Zimmer
- 2 Hauptschlafzimmer
- 2 Wohnzimmer

- 2 Kinderzimmer
- 1 Büro
- 1 Küche
- 2 Badezimmer
- 2 Schuppen
- 1 Wintergarten

## UMFELD DER IMMOBILIE

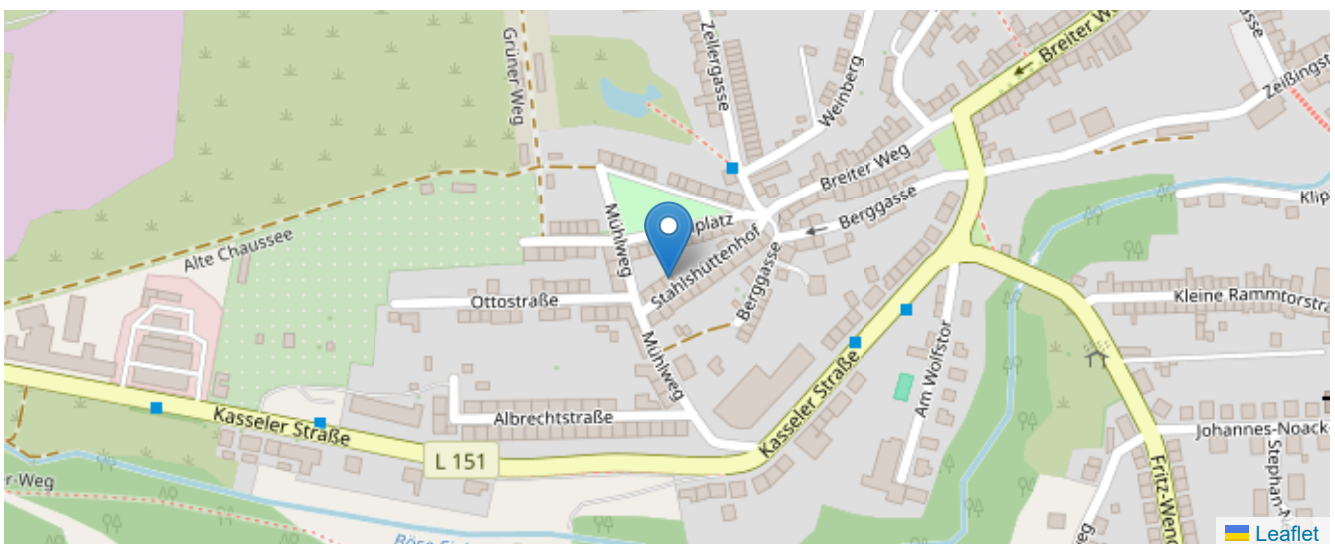
Das Objekt befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Lutherstadt Eisleben, eingebettet in eine ruhige und naturnahe Umgebung. Die Region zeichnet sich durch ihre historische Bedeutung als Geburts- und Sterbeort von Martin Luther aus, was sie zu einem kulturellen Zentrum macht.

In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Sehenswürdigkeiten, darunter Luthers Geburtshaus und Sterbehaus, die jähr-

lich zahlreiche Besucher anziehen. Die Anbindung an das Verkehrsnetz ist durch die nahegelegene Bundesstraße B80 sowie die Autobahn A38 gewährleistet, was eine gute Erreichbarkeit sowohl für Pendler als auch für Besucher sicherstellt.

Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Einrichtungen und Freizeitangebote sind in der Umgebung vorhanden, was die Lage für verschiedene Lebens- und Arbeitskonzepte attraktiv macht.

## KARTE





## PROVISIONSHINWEIS

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages hat der Käufer, sofern er im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit handelt, ein Honorar in Höhe von 7,14 % des Kaufpreises inkl. Mehrwertsteuer zu zahlen. Handelt der Käufer als Verbraucher, gilt der Honorarsatz in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inkl. Mehrwertsteuer. Dieses Honorar ist auch fällig, wenn ein Dritter aufgrund unbefugter Weitergabe des Angebotes durch den Angebotsempfänger einen Kaufvertrag abschließt und wenn der Ankauf über eine Tochter-/Beteiligungsgesellschaft bzw. dem

Angebotsempfänger angeschlossene Firma - auch wenn diese anders firmiert - erfolgt. Wir weisen darauf hin, dass wir auch für die Verkäuferseite gegen Entgelt tätig sind. Wenn infolge der Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit ein Mietvertrag über oben genanntes Gewerbeobjekt (Gewerberaum) zustande kommt, verpflichtet sich der Auftraggeber, an den Auftragnehmer eine Provision in Höhe von 5,95 Bruttomonatsmieten ohne Energiekosten inkl. MwSt. zu bezahlen. Die Provision ist mit Rechtswirksamkeit des Hauptvertrages fällig und zahlbar.

## IHR ANSPRECHPARTNER

VVI

**Adam Krumbach**

✉ email@VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de