

EXPOSÉ

Wohnen in der „Alten Gärtnerei“

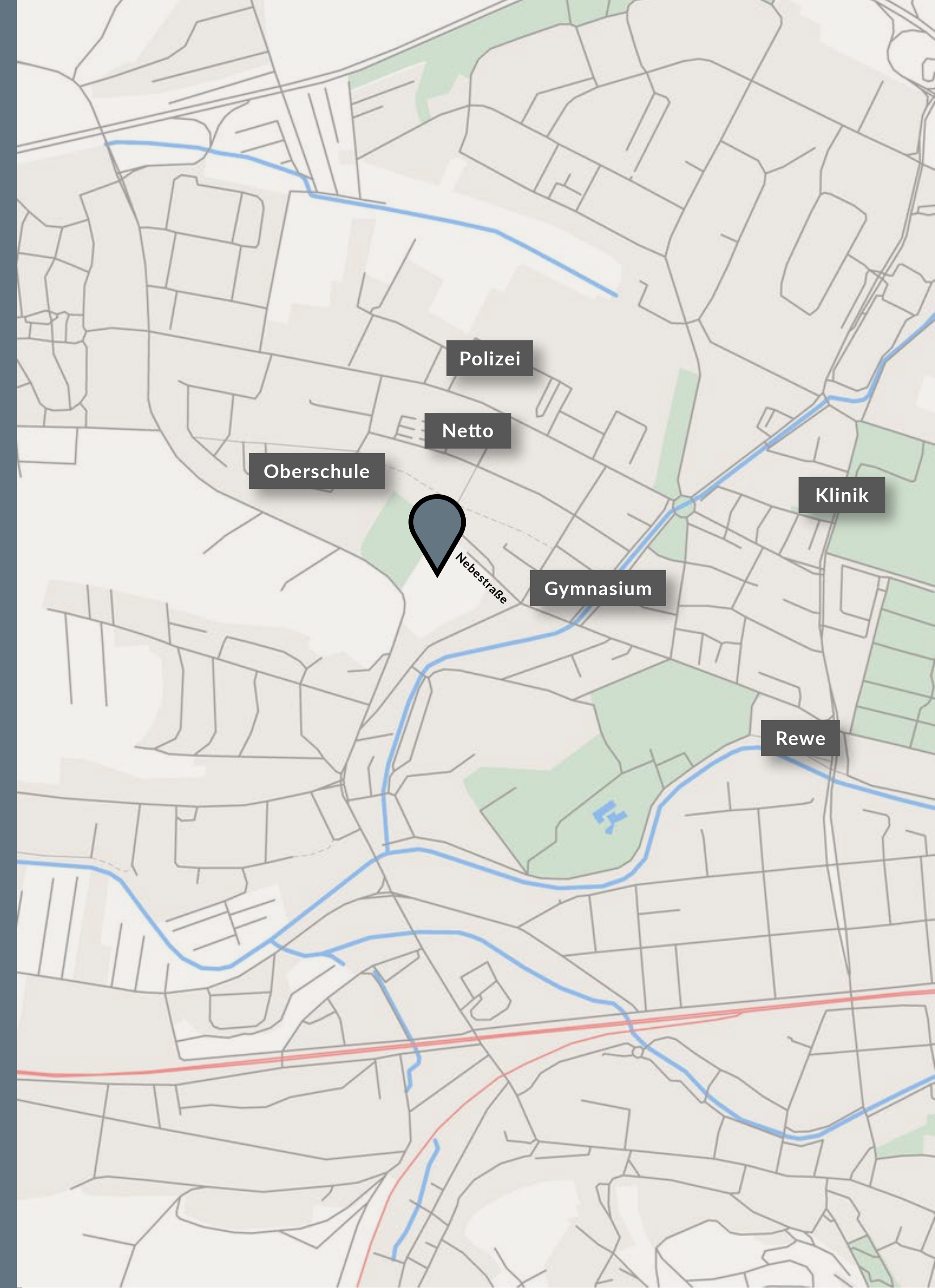
Neue Eigentumswohnungen
in Eisenach



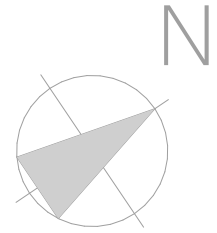
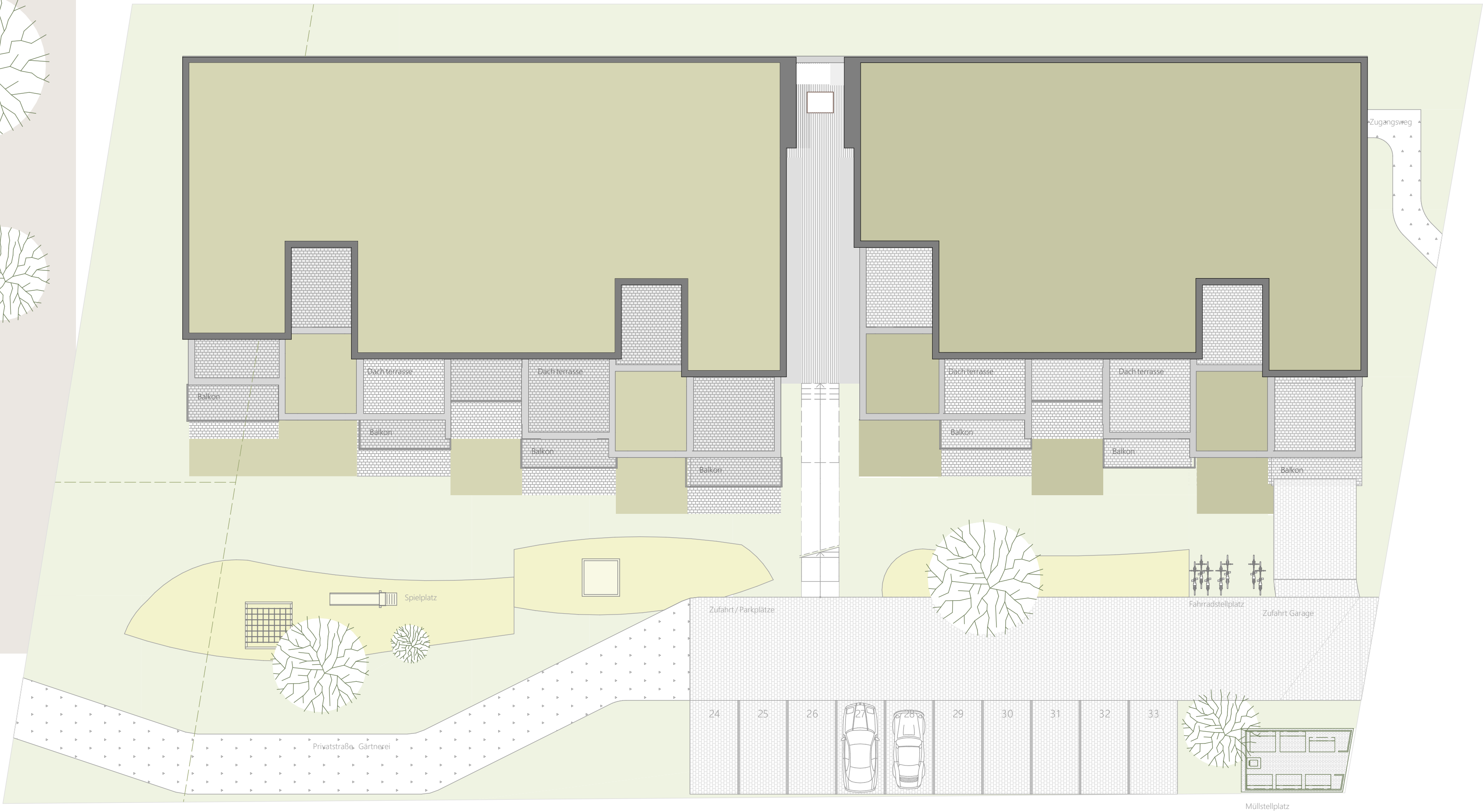
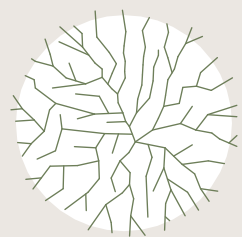
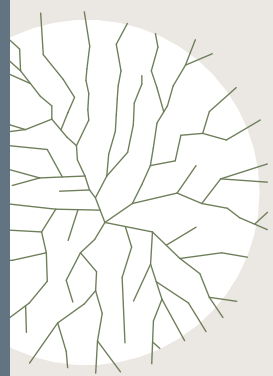
LAGE

Eisenach

Die exquisiten Eigentumswohnungen im "Alte Gärtnerei"-Komplex im Nordwesten von Eisenach bieten ein luxuriöses Wohnambiente auf einem ehemaligen Gärtnerei-Grundstück von 3.000 Quadratmetern. Die Stadt Eisenach ist für ihre einzigartige Geschichte und Kultur bekannt, darunter die berühmte Wartburg, die weltberühmten Komponisten Bach und Telemann sowie den Reformator Luther. Die Stadt bietet auch eine breite Palette von Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, medizinische Zentren, Theater und Museen, Wander- und Fahrradwege sowie Vereine für Freizeitsportler und Naturliebhaber. Darüber hinaus ermöglicht die günstige Lage an der A4 und die Bahnverbindung eine schnelle Anbindung an umliegende Städte wie Erfurt, Weimar, Fulda, Leipzig, Frankfurt, Berlin und Dresden.



LAGEPLAN



Nebestraße

OBJEKTBESCHREIBUNG

Lichtdurchflutete Wohnungen

Auf dem 3.000 m² großen, nach Südosten ausgerichteten Grundstück werden neben den Wohnungen Frei- und Grünflächen von ca. 1000 m² entstehen.

Alle Wohnungen inkl. Terrasse/Balkon sind sonnenseitig ausgerichtet.

Das Grundstück befindet sich auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei.



OBJEKTBESCHREIBUNG

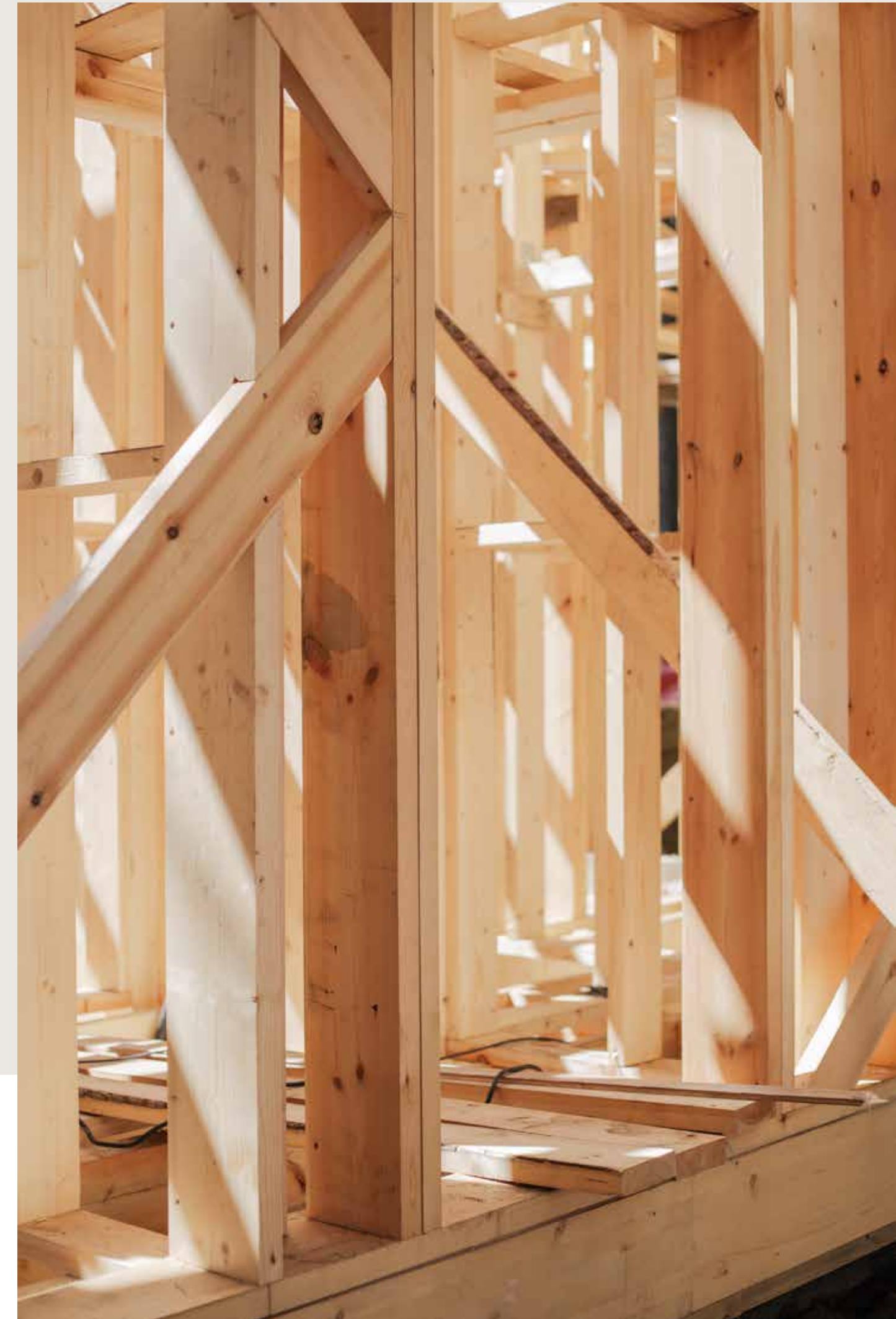
Bauen mit hochwertigen und nachhaltigen Baumaterialien

Die Häuser werden in Holz-Hybrid-Bauweise gebaut. Keller, Tiefgarage und Treppenhäuser sind aus Beton gefertigt.

Alle tragenden Wände sind komplett aus Holz mit umweltfreundlicher Dämmung.

Die Wohnungen werden CO₂-neutral in zukunftsweisender Holzbauweise errichtet.

Energie- und Warmwasserversorgung werden durch eine Erdwärmepumpe inklusive Photovoltaikanlage und Energiespeicher nachhaltig und kostengünstig gewährleistet.



ÖKOLOGISCHE ENERGIEBILANZ

Die „Alte Gärtnerei“ ein Effizienzhaus!

Ein Effizienzhaus ist ein energetischer Standard für Wohngebäude.

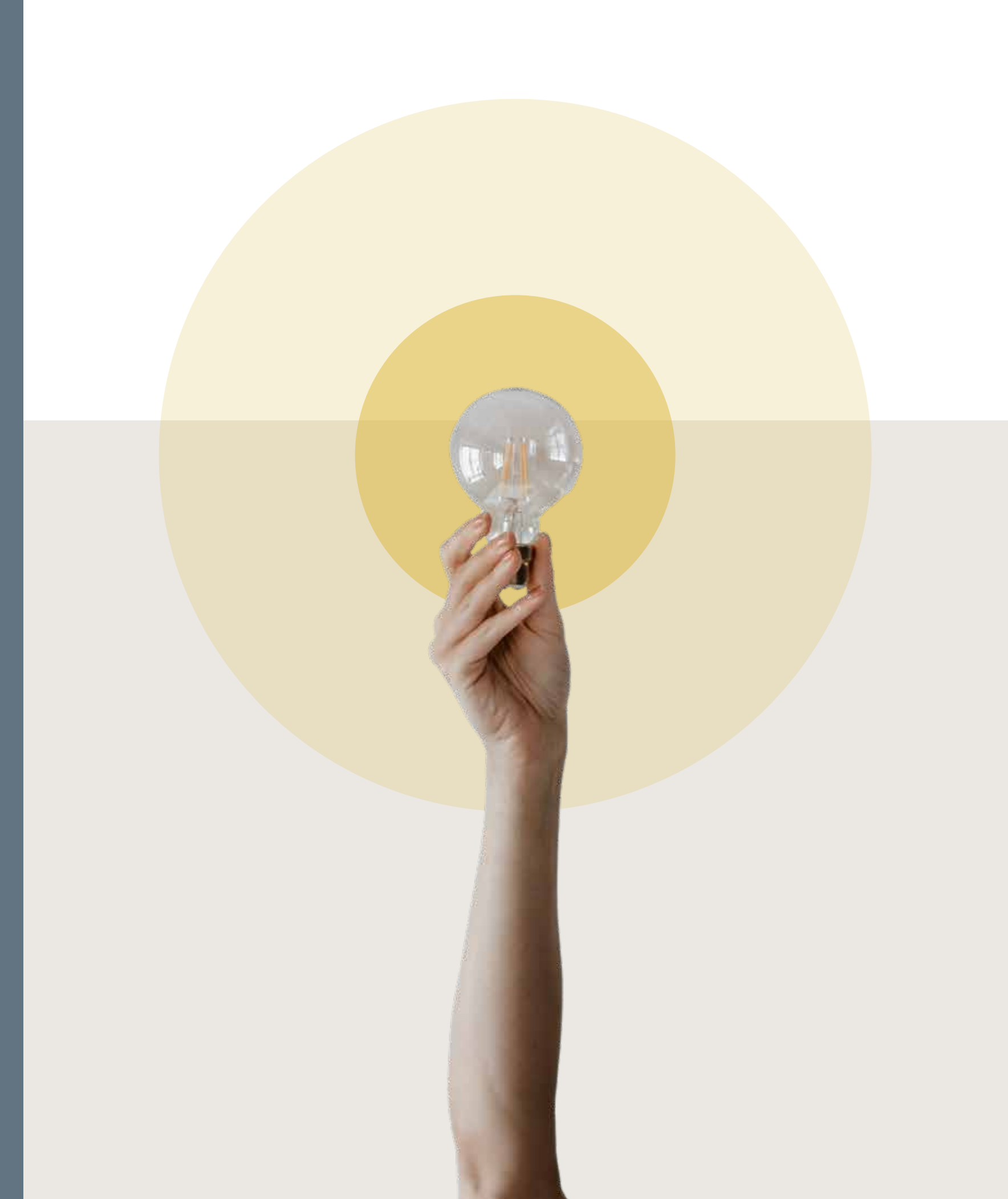
Er setzt sich aus 2 Kriterien zusammen:

- Wie hoch ist der Gesamtenergiebedarf der Immobilie?
- Wie gut ist die Wärmedämmung der Gebäudehülle?

Die Kennzahl einer Effizienzhaus-Stufe gibt an, wie energieeffizient ein Gebäude im Vergleich zu einem Referenzgebäude ist.

Effizienzhaus 55 bedeutet z.B., dass nur 55 % des Gesamtenergiebedarfs zum Referenzgebäude GEG 100 verbraucht wird.

Je kleiner der Wert, umso geringer der Energiebedarf und umso höher die Förderung.



Wenn Sie eine Wohnung im Effizienzhaus kaufen, **fördert die KFW Bank** mit einem Kredit mit Tilgungszuschuss.

ENERGIENACHWEIS

Baujahr:	2025 - Fertigstellung
Energiestandard:	entspricht Effizienzhaus
Endenergiebedarf:	21,72 kWh/(qm*a)
Wl. Energieträger:	Geothermie
Energie & Warmwasser:	Photovoltaik
Energieeffizienz:	A+
Befuerung:	Erdwärmepumpe
Heizungsart:	Fußbodenheizung



ÖKOLOGISCHE ENERGIEBILANZ

Musterrechnung des Heiz- und Energiebedarfs einer durchschnittlichen Wohnung

GEG STANDARD 100 / GAS

Wohnung K = 115 qm

2 Erwachsene und 2 Kinder

Energiekosten April 2023 pro KWh = 38 Cent

Endenergiebedarf: 58,55 KWh(qm*a)

= 6733,25 KWh/Jahr

= **2558 €/Jahr**

EFFIZIENZHAUS „ALTE GÄRTNEREI“ MIT WÄRMEPUMPE

Wohnung K = 115 qm

2 Erwachsene und 2 Kinder

Energiekosten April 2023 pro KWh = 38 Cent

Endenergiebedarf: 21,72 KWh(qm*a)

= 2.497,8 KWh/Jahr

= **949 €/Jahr**



**Sie sparen bis zu
80 % Heizkosten
im Jahr**

AUSSTATTUNG

18 barrierefreie Wohnungen mit Terrasse oder Balkon.

Die lichtdurchfluteten Wohnungen sind effizient geschnitten und mit Fußbodenheizung ausgestattet. Sie sind über einen Aufzug und Laubengänge von der Tiefgarage erreichbar und bieten Balkone oder Terrassen mit bodentiefen Fenstern für eine Verbindung zur grünen Umgebung. Die Bäder sind mit hochwertigen Markenarmaturen und Markenbadkeramik ausgestattet und bieten Platz für eine Waschmaschine. Jede Wohnung verfügt über einen Abstellraum, ein Gäste-WC (außer Wohnung A), einen Kellerabstellraum und einen Fahrradstellplatz. Es gibt 23 Tiefgaragenstellplätze, 10 Außenstellplätze und Elektroauto-Aufladesäulen im Tiefgaragenbereich.



AUSSTATTUNG



Wohnungstypen:	A	68 m ²
	B/C/D/E/F/G/H	115 m ²
	I/J/K/L/M/N/O/Q	109 m ²
	P/R	127 m ²
Anzahl der Zimmer:	4 - 6	
Tiefgaragenstellplätze:	1-2 (23 gesamt)	
davon mit E-Anschluss:	6 gesamt	
Tiefgaragentor:	Rollgitter	
Stellplätze PKW außen:	10 gesamt	
Kellerabstellräume: (inkl. E-Bike-Anschluss)	1 (18 gesamt)	
Fahrradstellplätze:	1-2 (34 gesamt)	
Grundstück gesamt:	3.000 m ²	
Außenbereich/Grünfläche:	1.800 m ²	
Terrassen/Dachterrasse:	1-2 (20 gesamt)	
Balkone:	1-2 (13 gesamt)	

AUSSTATTUNG



Dusche/Bad:

hochwertige Badarmaturen/Badkeramik

Bodenbeläge:

Parkett, Fliesen

Fußbodenheizung:

alle Räume

Außen-Sonnenschutz:

alle Fenster zum Südosten

Balkon:

Holzboden, Edelstahlgeländer

Außenanlage :

parkähnlicher Garten
mit Strauch-und Baumbepflanzung

Terrasse:

Platten

Fenster:

3-fach verglast, Holz

Türen:

hochwertige Stiltüren

Zaunanlage:

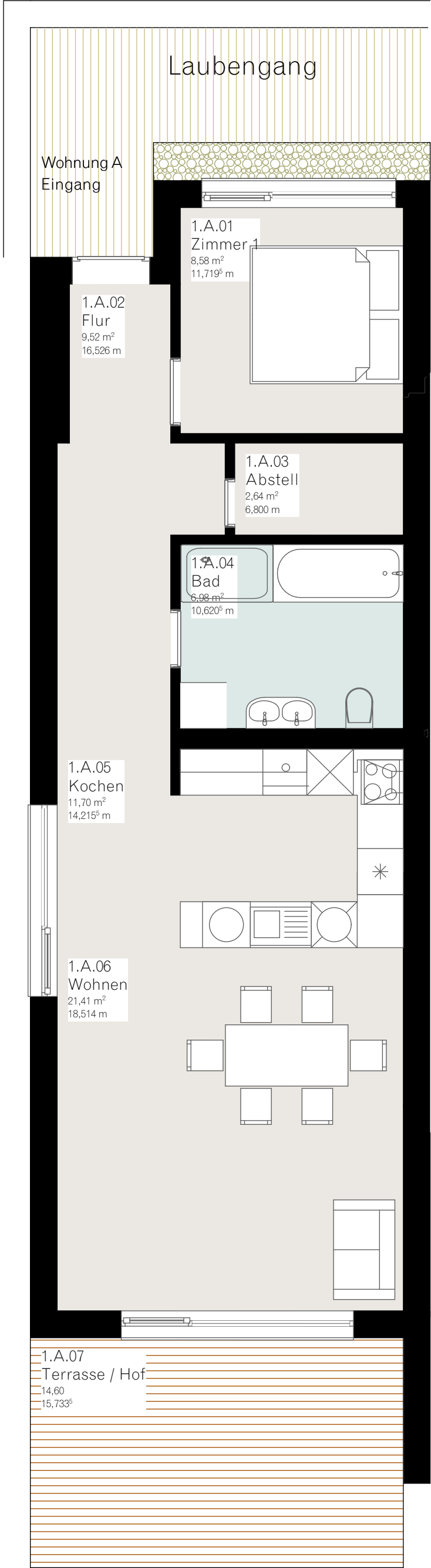
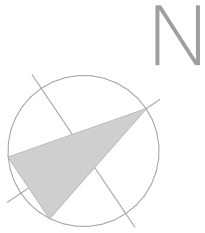
Metall Doppelstabmattenzaun

Zufahrt/Außenstellplätze:

Drainagepflaster

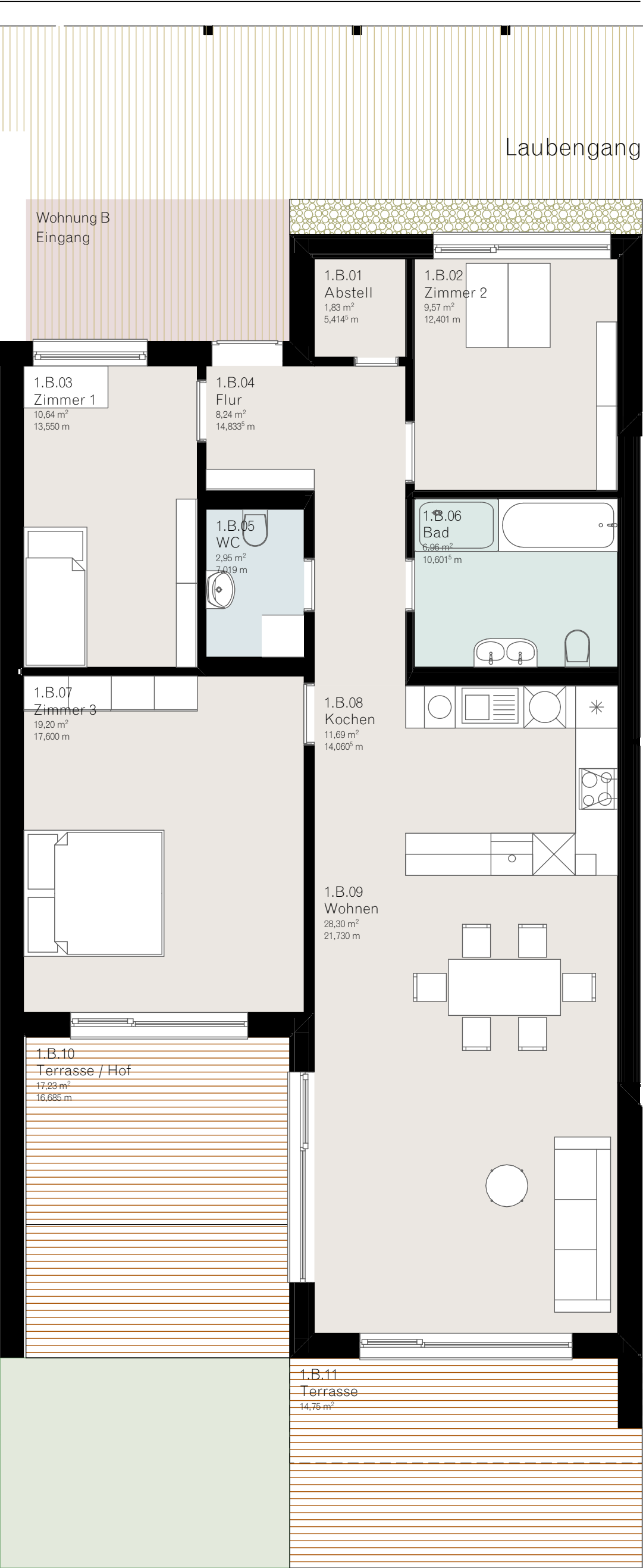
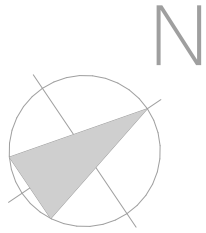
EG- WOHNUNG A

Kochen:	11,7 m ²
Wohnen:	21,4 m ²
Schlafen:	8,6 m ²
Bad:	7,0 m ²
Flur:	9,5 m ²
Abstellraum:	2,6 m ²
Terrasse:	14,6 m ²
Wohnfläche: (gesamt)	68,1 m²



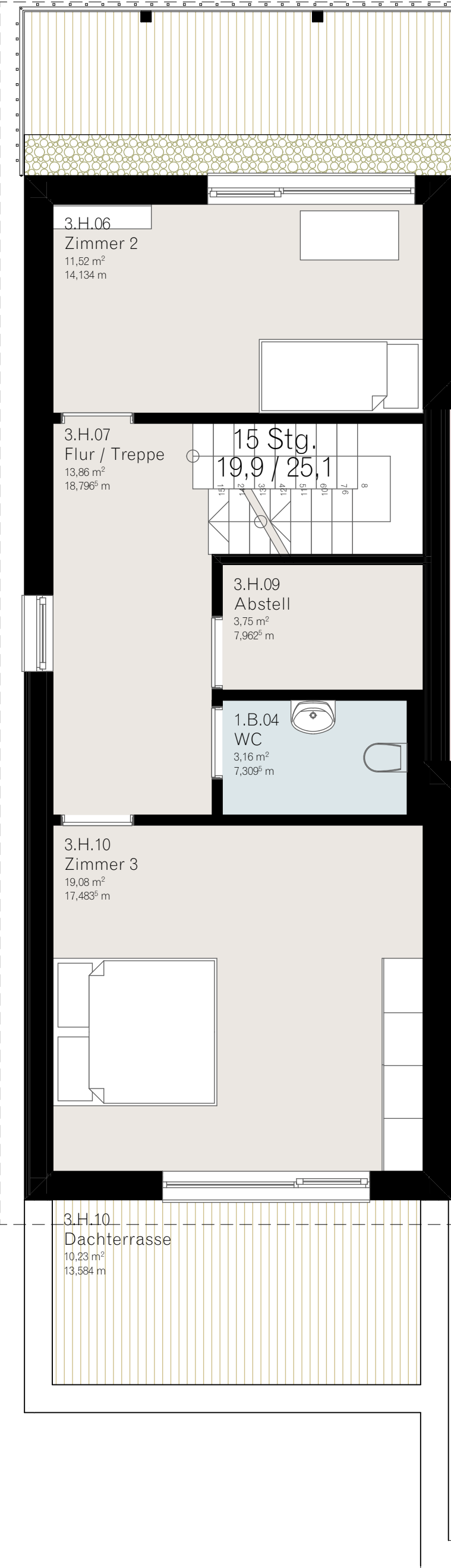
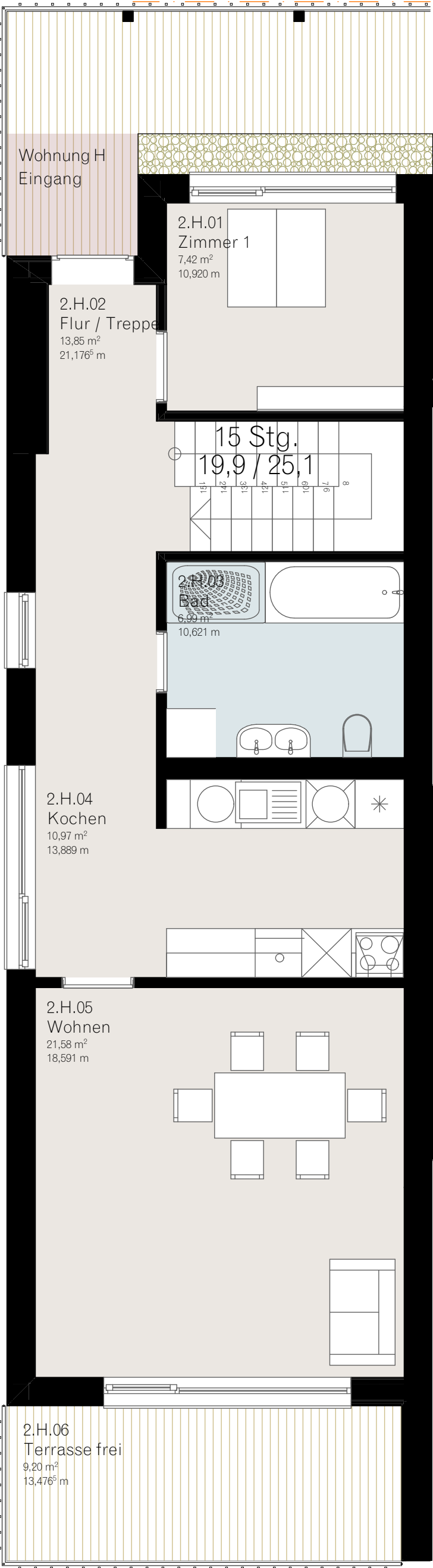
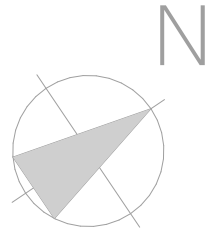
EG- WOHNUNG B/C/D/E/F/G

Kochen:	11,7 m ²
Wohnen:	28,3 m ²
Schlafen:	19,2 m ²
Bad:	7,0 m ²
Gäste WC:	3,0 m ²
Flur:	8,2 m ²
Abstellraum:	1,8 m ²
Terrasse/Hof:	17,2 m ²
Terrasse/Garten	14,7 m ²
Wohnfläche: (gesamt)	115,3 m²



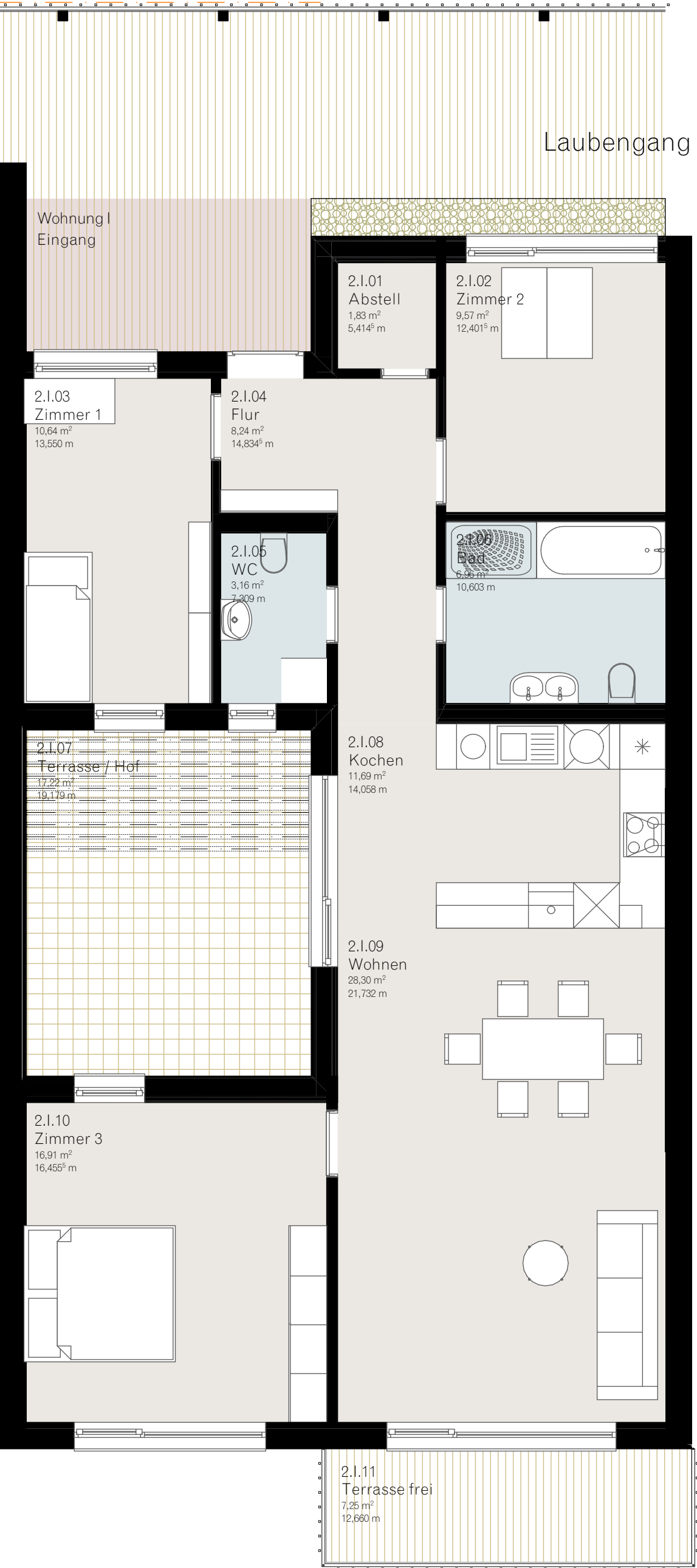
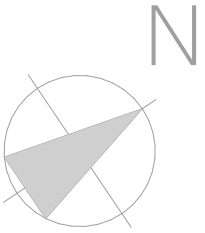
1./2.OG- MAISONNETTE WOHNUNG H

Kochen:	11,0 m ²
Wohnen:	21,6 m ²
Schlafen:	19,1 m ²
Bad:	7,0 m ²
Gäste WC:	3,2 m ²
Flur 1 /Treppe:	13,8 m ²
Zimmer 1:	7,4 m ²
Zimmer 2:	11,5 m ²
Flur 2 /Treppe:	13,8 m ²
Terrasse 1:	9,2m ²
Terrasse 2:	10,2 m ²
Wohnfläche: (gesamt)	117,8 m²



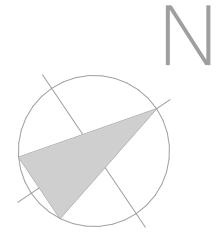
1.OG- WOHNUNG I/J/K/L/M/N

Kochen:	11,7 m ²
Wohnen:	28,3 m ²
Schlafen:	16,9 m ²
Bad:	7,0 m ²
Gäste WC:	3,2 m ²
Flur:	8,2 m ²
Zimmer 1:	10,6 m ²
Zimmer 2:	9,6 m ²
Abstellraum:	1,8 m ²
Terrasse 1:	17,2m ²
Terrasse 2:	7,2 m ²
Wohnfläche: (gesamt)	109,5 m ²



DG- PENTHOUSE O/Q

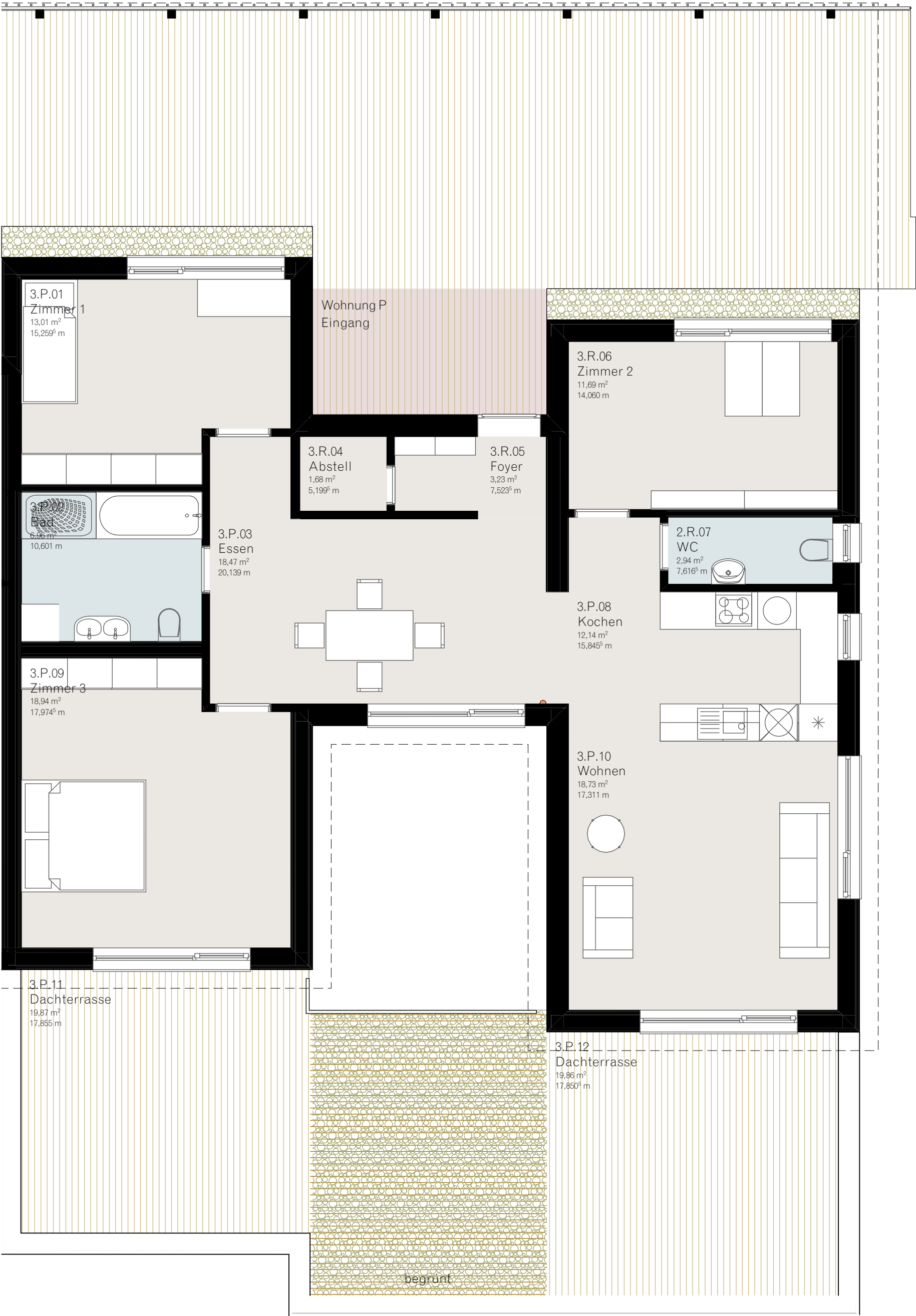
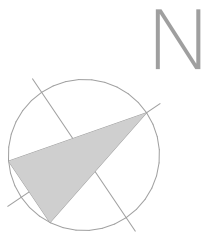
Kochen:	11,7 m ²
Wohnen:	28,3 m ²
Schlafen:	16,9 m ²
Bad:	7,0 m ²
Gäste WC:	3,2 m ²
Flur:	8,2 m ²
Zimmer 1:	10,6 m ²
Zimmer 2:	9,6 m ²
Abstellraum:	1,8 m ²
Terrasse 1:	17,2m ²
Terrasse 2:	7,2 m ²
Wohnfläche: (gesamt)	109,5 m ²



DG- PENTHOUSE P/R

Kochen:	12,1 m ²
Wohnen:	18,7 m ²
Schlafen:	19,0 m ²
Bad:	7,0 m ²
Gäste WC:	3,0 m ²
Foyer:	3,2 m ²
Essen:	18,5 m ²

Zimmer 1:	13,0 m ²
Zimmer 2:	11,7 m ²
Abstellraum:	1,7 m ²
Dachterrasse 1:	19,9 m ²
Dachterrasse 2:	19,9 m ²
Wohnfläche:	127,9 m ²
(gesamt)	



Vielen Dank für Ihr Interesse. Wir hoffen, dass unser Exposé Ihnen einen guten Eindruck von den besonderen Merkmalen dieses Objekts vermitteln kann.

Unsere Priorität bei der Planung war es, höchsten Komfort und Sicherheit zu gewährleisten, damit Sie sich in Ihrem neuen Zuhause entspannen und erholen können. Wir haben bei der Konstruktion besonderen Wert auf Nachhaltigkeit gelegt und sowohl umweltfreundliche Materialien als auch eine hohe Energieeffizienz berücksichtigt.

Falls Sie weitere Fragen haben stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns darauf, Ihnen dabei zu helfen, Ihren Traum vom perfekten Zuhause zu verwirklichen.

Kontakt: +49 176 84 16 24 93 | kmk.kurz@gmail.com



Dieses Exposé ist eine Vorabinformation. Als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag.