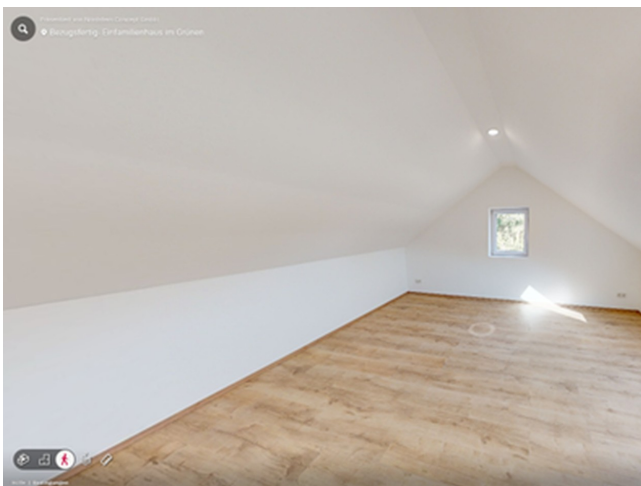


# Exposé

## Einfamilienhaus in Kreuzebra

### Erstbezug nach Sanierung-saniertes Einfamilienhaus mit Energieeffizienzklasse A



Objekt-Nr. OM-435654

### Einfamilienhaus

Verkauf: **234.111 €**

Ansprechpartner:  
Christian Hucke

Heuthener Straße 2  
37351 Kreuzebra  
Thüringen  
Deutschland

|                   |           |               |                     |
|-------------------|-----------|---------------|---------------------|
| Baujahr           | 2025      | Energieträger | Luft-/Wasserwärme   |
| Grundstücksfläche | 360,00 m² | Übernahme     | sofort              |
| Etagen            | 2         | Zustand       | Erstbez. n. Sanier. |
| Zimmer            | 4,00      | Badezimmer    | 2                   |
| Wohnfläche        | 123,00 m² | Stellplätze   | 2                   |
| Nutzfläche        | 20,00 m²  | Heizung       | Zentralheizung      |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein hochwertig energetisch saniertes Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Kreuzebra (Eichsfeld). Das Gebäude wurde umfassend modernisiert und bietet modernen Wohnkomfort bei gleichzeitig sehr guter Energieeffizienz.

Mit einer Wohnfläche von ca. 123 m<sup>2</sup> bietet das Haus ausreichend Platz für Paare oder Familien, die ein energieeffizientes Zuhause mit moderner Technik suchen. Durch die Sanierung wurde ein Effizienzhausstandard erreicht und das Gebäude verfügt über eine Energieeffizienzklasse A mit einem Endenergiebedarf von nur etwa 42 kWh/(m<sup>2</sup>·a).

Das Haus überzeugt durch eine klare Architektur, helle Räume und eine moderne energetische Gebäudehülle. Die Heiztechnik basiert auf erneuerbaren Energien und sorgt für niedrige laufende Kosten sowie zukunftsichere Energieversorgung.

Die Immobilie eignet sich ideal für alle, die ein bereits modernisiertes Haus erwerben möchten, ohne selbst eine aufwendige Sanierung durchführen zu müssen.

Eckdaten:

Einfamilienhaus

Wohnfläche ca. 123 m<sup>2</sup>

Baujahr 1964, 2025-Kernsanierung und Umbau

Energieeffizienzklasse A

Endenergiebedarf ca. 42 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

moderne Heiztechnik mit erneuerbaren Energien

freistehendes Gebäude

ruhige Lage im Eichsfeld

Das Haus verbindet klassische Bausubstanz mit moderner Energieeffizienz und bietet somit ein ideales Zuhause für die nächsten Jahrzehnte.

Kaufpreis: 234.111 €

Bei Interesse senden wir Ihnen gern weitere Informationen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

## Ausstattung

Das Einfamilienhaus wurde im Rahmen einer umfassenden energetischen Modernisierung technisch und baulich auf einen modernen Stand gebracht. Dabei wurde besonderer Wert auf Energieeffizienz, Wohnkomfort und eine langlebige Bauweise gelegt.

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

umfassend energetisch saniertes Wohnhaus

moderner Effizienzhausstandard

Energieeffizienzklasse A mit sehr niedrigem Energiebedarf

moderne Heiztechnik mit erneuerbaren Energien / Wärmepumpentechnik

sehr gute Wärmedämmung von Dach und Außenwänden

moderne Fenster mit guter Wärmedämmung

massive Bauweise

helle Wohnräume durch großzügige Fensterflächen

energieeffiziente Gebäudetechnik mit niedrigen laufenden Kosten

solide und langlebige Baukonstruktion

Durch die energetische Sanierung profitieren zukünftige Eigentümer von deutlich reduzierten Heizkosten, einem angenehmen Raumklima und einer zukunftssicheren Immobilie.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Kreuzebra, einer charmanten Gemeinde im Landkreis Eichsfeld in Thüringen. Der Ort liegt in einer landschaftlich reizvollen Umgebung zwischen Dingelstädt und Leinefelde-Worbis und bietet eine hohe Wohnqualität mit viel Natur, Ruhe und gleichzeitig guter Anbindung an die umliegenden Städte.

Kreuzebra zeichnet sich durch eine gewachsene dörfliche Struktur, ein angenehmes Wohnumfeld und eine gute Nachbarschaft aus. Die Umgebung ist geprägt von sanften Hügeln, Feldern und Wäldern, wodurch sich zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radfahren und Freizeitaktivitäten in der Natur ergeben.

Die nahegelegene Stadt Dingelstädt ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen, Kindergärten sowie gastronomischen Angeboten. Weitere Versorgungs- und Arbeitsmöglichkeiten finden sich in den Städten Leinefelde-Worbis, Heilbad Heiligenstadt und Mühlhausen, die ebenfalls schnell erreichbar sind.

Über die Bundesstraße B247 und die Autobahn A38 besteht eine gute Verkehrsanbindung in Richtung Göttingen, Kassel und Nordhausen, wodurch auch Pendler eine gute Erreichbarkeit der regionalen Wirtschaftszentren haben.

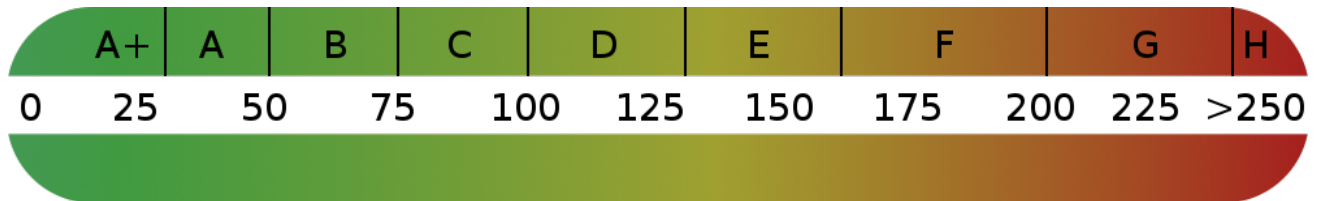
Die Lage verbindet somit ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten regionalen Infrastruktur und eignet sich ideal für Familien, Paare oder alle, die naturnah wohnen möchten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 42,00 kWh/(m²a)   |
| Energieeffizienzklasse | A                 |



## Exposé - Galerie



Außenansicht 1



# Exposé - Galerie



Außenansicht 2 mit Garten

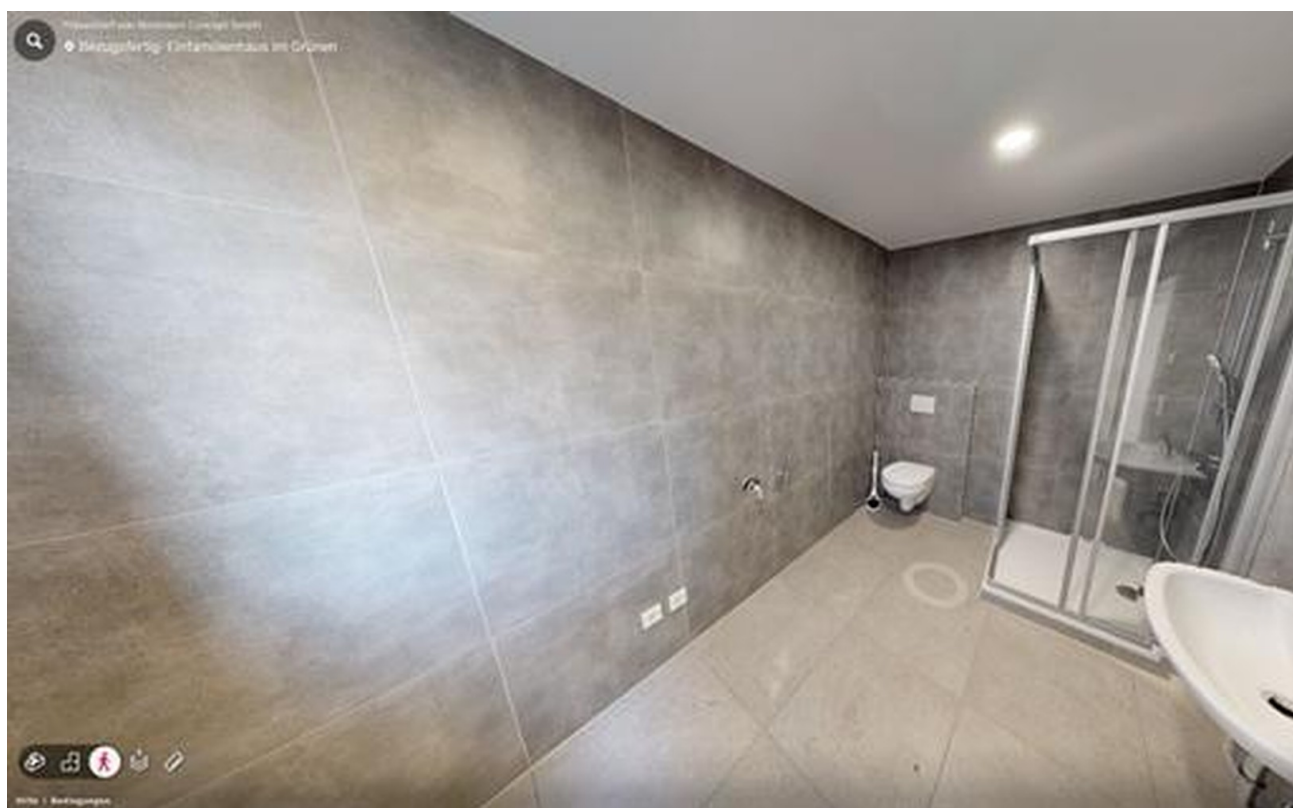


EG Zimmer 1

# Exposé - Galerie



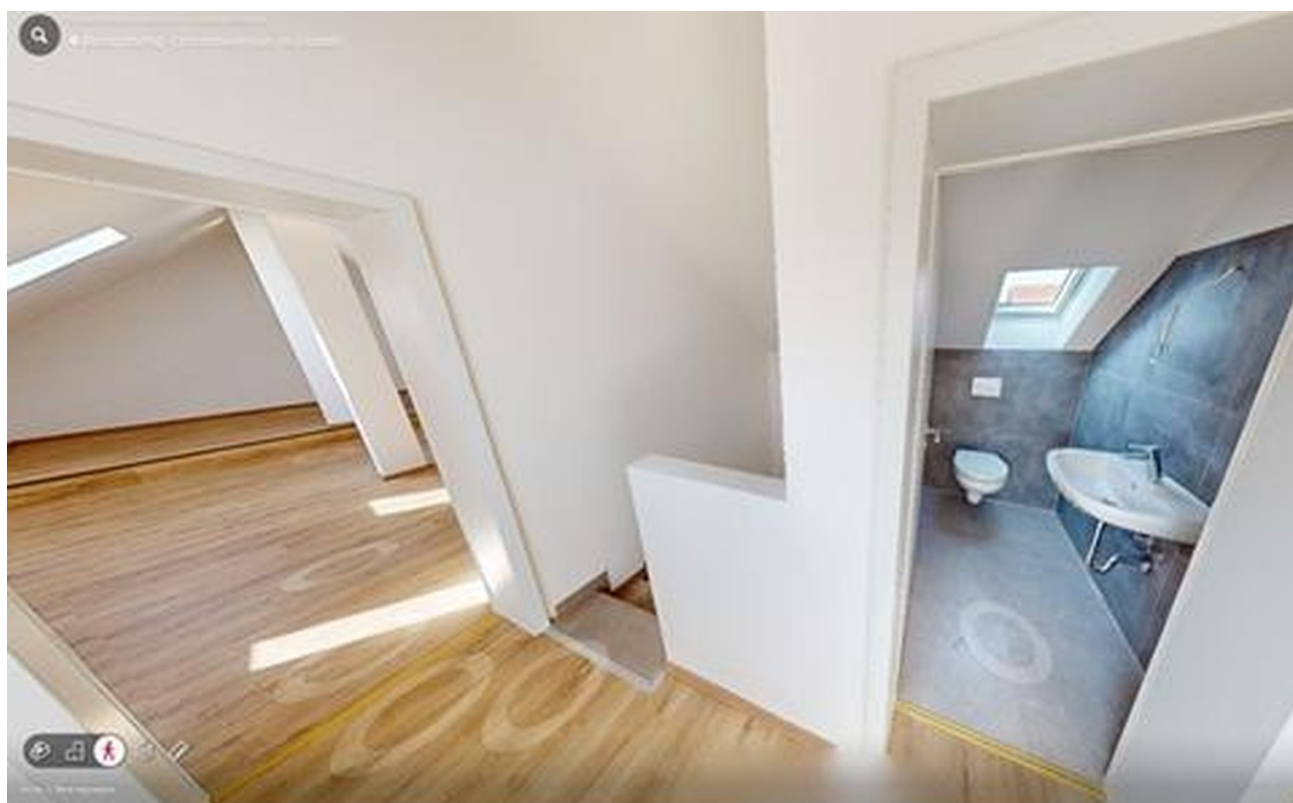
EG Zimmer 2



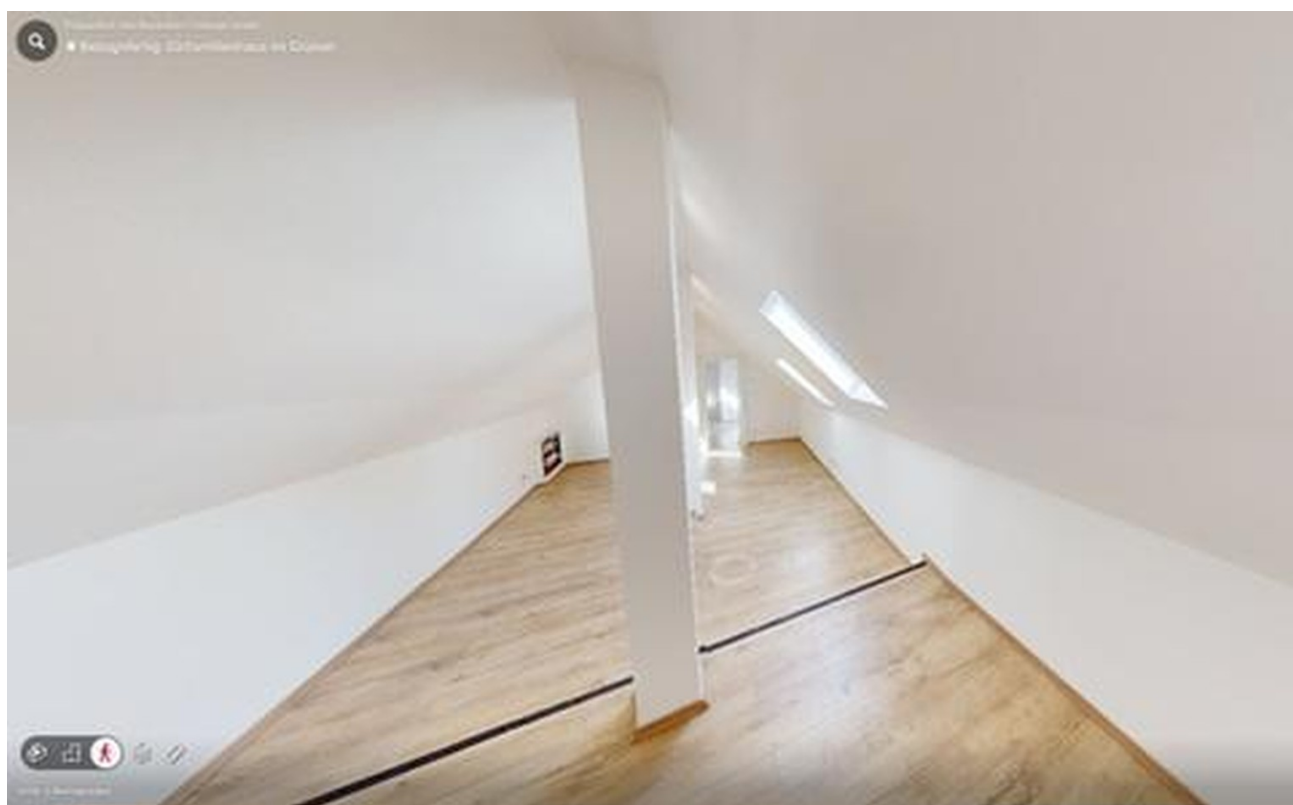
EG Bad



# Exposé - Galerie



Flur DG



DG Zimmer 2

# Exposé - Galerie



DG Zimmer 2



Schnitt



# Exposé - Grundrisse



EG



DG