

# Exposé

**GRUSKA**  
IMMOBILIEN & VERWALTUNG

## Großes Ladenlokal in der Eisenacher Innenstadt



**Immobilienart:** Gewerbeinheit

**Kaltmiete:** 1.610,00 €

**Nebenkosten:** 575,00 €

**Warmmiete:** 2.185,00 €

**Kaution:** 3.220,00 €

**Gewerbefläche:** ca. 230m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 2

**Bezug:** ab sofort

**Energieausweistyp** Energieverbrauchsausweis

## Objektdaten

<b>Immobilienart:</b>	Gewerbeeinheit
<b>Adresse:</b>	Georgenstr. 23
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Gewerbefläche:</b>	ca. 230 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete:</b>	1.610,00 €
<b>Nebenkosten:</b>	575,00 €
<b>Warmmiete:</b>	2.185,00 €
<b>Stockwerk:</b>	Erdgeschoss
<b>Kaution:</b>	3.220,00 €
<b>Bezug:</b>	ab sofort
<b>Energieausweistyp</b>	Energieverbrauchsausweis
<b>Gebäudetyp:</b>	Wohn-& Geschäftshaus
<b>Baujahr laut Energieausweis:</b>	1900
<b>Befeuerungsart:</b>	Gaszentralheizung
<b>wesentlicher Energieträger:</b>	Erdgas
<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	82,1 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Energieverbrauch für Warmwasser enthalten:</b>	Ja
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	C
<b>Energieausweis gültig bis:</b>	03.02.2025
<b>Bodenbeläge:</b>	Fliesen, Teppich

## Lagebeschreibung

Die hier angebotene Gewerbefläche befindet sich in zentrumsnaher Lage Eisenachs an einer belebten Straße Richtung Innenstadt und nur wenige Gehminuten vom Eisenacher Marktplatz entfernt.

Die Wartburg-Stadt Eisenach ist am Tor zum Thüringer Wald gelegen und hervorragend erreichbar über den Autobahnanschluss A4, die Anbindung an den ICE-Schienenverkehr und den nahegelegenen Verkehrslandeplatz Eisenach-Kindel.

Eisenach ist mit ca. 43.000 Einwohnern die sechstgrößte Stadt in Thüringen. Das Haupteinzugsgebiet der Stadt ist der Wartburgkreis.

Außerdem ist die sogenannte Wartburg-Stadt Eisenach eine starke Tourismus- und Industrieregion.

Weiterhin besteht eine hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. So sind zum Beispiel der Haupt- und Busbahnhof gut fußläufig zu erreichen.

Verschiedene Haltestellen für den Stadtverkehr Eisenach befinden sich in unmittelbarer Umgebung, ebenso wie das „Parkhaus am Markt“.

In direkter Nähe sind verschiedene Restaurants, Hotels und Einzelhandelsläden ansässig.

## Objektbeschreibung

Die hier angebotenen Geschäftsräume befinden sich in einem Wohn/- und Geschäftsraum aus dem Jahr 1900 und hat eine Fläche von 230m<sup>2</sup>.

Die Front der Gewerbeeinheit verfügt über ein Schaufenster mit Eingangstür, welche über zwei Stufen zu erreichen ist.

Der Eingangsbereich des Ladenkokals ist gefliest und bietet ausreichend Präsentationsfläche.

Vom Eingangsbereich führen vier weitere Stufen in den hinteren Teil der Einheit.

Der Verkaufsraum ist in „L Form“ geschnitten und von dem aus ein abgetrennter Lager- /Pausenraum zu erreichen ist.

Angrenzend an den Lagerraum befinden sich die Sanitärräume, sowie der Zugang zum Garten, der zur gemeinsamen Nutzung mit den anderen Mietern zur Verfügung steht.

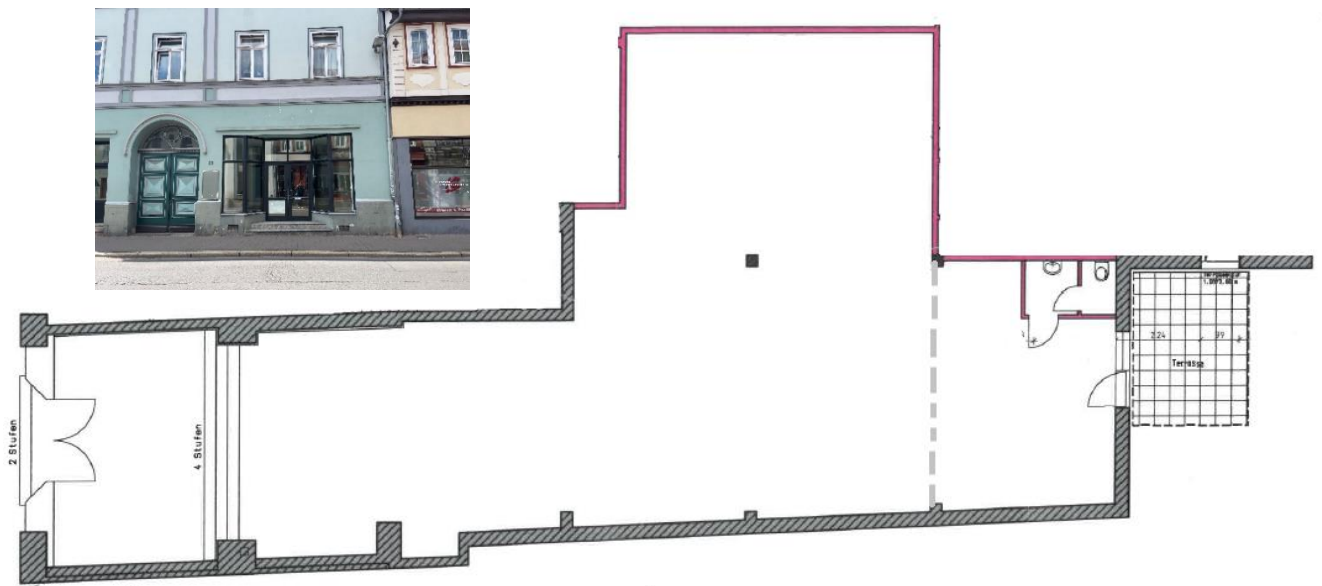
## sonstiges

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. 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



## 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."