

# Exposé

**GRUSKA**  
IMMOBILIEN & VERWALTUNG

## Zentral gelegene 2-Raum Wohnung mit Balkon im 2. Obergeschoss



<b>Immobilienart:</b>	Mietwohnung
<b>Kaltmiete:</b>	380,00 Euro
<b>Nebenkosten:</b>	120,00 Euro
<b>Warmmiete:</b>	500,00 Euro
<b>Kaution:</b>	760,00 Euro
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bezug:</b>	ab 01.06.2024
<b>Energieausweistyp</b>	Energieverbrauchsausweis

## Objektdaten

<b>Immobilienart:</b>	Mietwohnung
<b>Adresse:</b>	Hellwigstr. 22, 99817 Eisenach
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 52 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete:</b>	380,00 Euro
<b>Nebenkosten:</b>	120,00 Euro
<b>Warmmiete:</b>	500,00 Euro
<b>Stockwerk:</b>	2. OG
<b>Balkon / Terrasse:</b>	Balkon
<b>Kaution:</b>	760,00 Euro
<b>Bezug:</b>	ab 01.06.2024
<b>Energieausweistyp</b>	Energieverbrauchsausweis
<b>Gebäudetyp:</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Baujahr laut Energieausweis:</b>	1934
<b>Befeuerungsart:</b>	Zentralheizung
<b>wesentlicher Energieträger:</b>	Erdgas
<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	156,77 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieverbrauch für Warmwasser enthalten:</b>	ja
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	E
<b>Energieausweis gültig bis:</b>	19.09.2028
<b>Badausstattung:</b>	Fenster/Badewanne/Dusche

## Lagebeschreibung

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage von Eisenach.

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.

Zentral gelegen sind Bus und Bahn in ca. 10 Gehminuten von der Wohnung aus zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nur 2 Gehminuten entfernt und auch das Stadtzentrum mit dem Marktplatz und der Einkaufsstraße sind gut fußläufig erreichbar.

Weiterhin befinden sich Parks, Spielplätze, Sportanlagen sowie andere Möglichkeiten zur Gestaltung der Freizeit in der Nähe.

## Objektbeschreibung

Die angebotene Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienwohnhauses mit 8 Mietparteien.

Auf rund 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich in der hier angebotenen Mietwohnung zwei Zimmer, ein Flur, sowie eine Küche, ein Bad und ein Balkon.

Alle Räumlichkeiten sind vom Flur aus zu erreichen.

Das Bad verfügt über ein Fenster und ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet.

Neben dem Wohnraum, an den der Balkon angrenzt, verfügt die Wohnung über einen Schlafraum.

Des Weiteren gehört zu der Wohnung ein Kellerraum.

Für das Objekt ist ein Hausmeisterservice tätig, der den Winterdienst und das Bereitstellen der Mülltonnen zum Abholtermin absichert. Die hierfür entstehenden Kosten sind bereits in der BK-Vorauszahlung enthalten

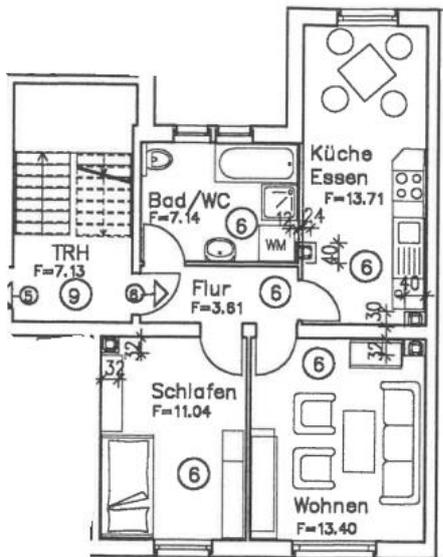
## Raumaufteilung

Alle Räumlichkeiten der Wohnung, 1 Küche , 1 Bad, 1 Wohnzimmer und 1 Schlafzimmer, sind vom Flur aus zugänglich.

## 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."

Gruska Immobilien & Verwaltung GmbH  
Karlsplatz 20  
99817 Eisenach

Tel.: 03691 – 861 10 65  
Mail: [kontakt@immo-eisenach.de](mailto:kontakt@immo-eisenach.de)  
Homepage: [www.immo-eisenach.de](http://www.immo-eisenach.de)