

# Exposé

**GRUSKA**  
IMMOBILIEN & VERWALTUNG

## Zentrale Gewerbeeinheit/ Bürofläche im Südviertel



<b>Immobilienart:</b>	Gewerbeeinheit
<b>Kaltmiete:</b>	370,00 € netto
<b>Nebenkosten:</b>	111,00 € netto
<b>Warmmiete:</b>	481,00 € netto
<b>Preis / 2 Stellplätze:</b>	100,00 € netto
<b>Kaution:</b>	740,00 €
<b>Gewerbefläche:</b>	ca. 74,00 m <sup>2</sup>
<b>Räume:</b>	3
<b>Bezug:</b>	ab 01.07.2023
<b>Energieausweistyp</b>	Energieverbrauchsausweis

## Objektdaten

<b>Immobilienart:</b>	Gewerbeeinheit
<b>Adresse:</b>	Marienstr. 43/45, 99817 Eisenach
<b>Räume:</b>	3
<b>Gewerbefläche:</b>	ca. 74,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete:</b>	370,00 € netto
<b>Nebenkosten:</b>	110,00 € netto
<b>Warmmiete:</b>	481,00 € netto
<b>Preis / 2 Stellplätze:</b>	100,00 € netto
<b>Stockwerk:</b>	Erdgeschoss
<b>Kaution:</b>	740,00 €
<b>Bezug:</b>	ab 01.07.2023
<b>Energieausweistyp</b>	Energieverbrauchsausweis
<b>Gebäudetyp:</b>	Mehrfamilien- und Geschäftshaus
<b>Baujahr laut Energieausweis:</b>	1996
<b>Befeuerungsart:</b>	Zentralheizung
<b>wesentlicher Energieträger:</b>	Erdgas
<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	120,27 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieverbrauch für Warmwasser enthalten:</b>	Ja
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	D
<b>Energieausweis gültig bis:</b>	17.04.2033

## Lagebeschreibung

Die Gewerbeeinheit befindet sich im Südviertel Eisenachs.

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 Gemeinde in Thüringen. Außerdem ist Eisenach eine gute Tourismus- und Industrieregion.

Unweit der Einheit befindet sich das Stadtzentrum mit seinen zahlreichen Geschäften. Weiterhin besteht eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel.

## Objektbeschreibung

Die hier angebotene, zu vermietende Gewerbeeinheit wurde bislang zu Büro- bzw. Praxiszwecken genutzt.

Die Einheit verfügt über drei Räume. Weiterhin gibt es zwei voneinander getrennt zu begehende Sanitärräume, welche jeweils mit einem WC und einem Waschbecken ausgestattet sind. Weiterhin gibt es einen praktischen, zur Einheit gehörenden, Abstellraum.

Die Räume sind, aufgrund der großen Fenster, tageslichtdurchflutet.

Die Einheit bietet viel Spielraum für eine individuelle Gestaltung. Da sich diese derzeit in der Ausbauphase befindet, kann hier auch noch von Seiten der Mieter eine Mit- und Umgestaltung erfolgen.

Denkbar wäre auch eine Umgestaltung zum Betreiben eines Cafés o.Ä.

## sonstiges

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverwertung bleiben vorbehalten.

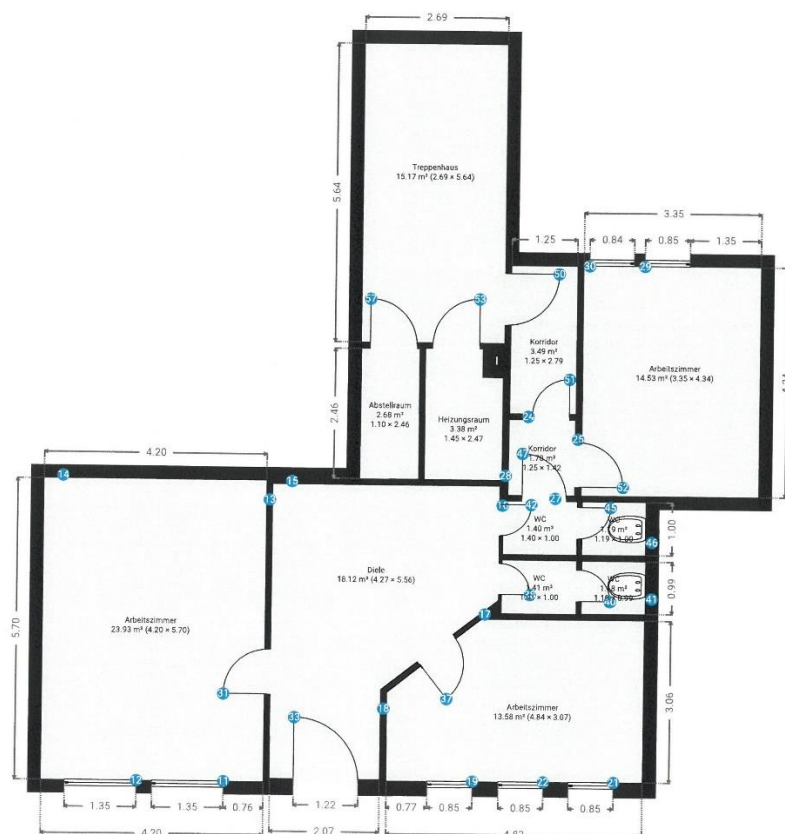
Es wurde auf der Grundlage der vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen, sowie dessen Angaben, ohne Gewähr gefertigt.

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."

