

# Exposé

**GRUSKA**  
IMMOBILIEN & VERWALTUNG

## 3-Zimmer-Wohnung mit Ankleidezimmer und Gartennutzung



<b>Immobilienart:</b>	Wohnung
<b>Kaltmiete:</b>	455,00 €
<b>Nebenkosten:</b>	90,00 €
<b>Gesamtmiete:</b>	545,00 €
<b>Kaution:</b>	910,00 €
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 69 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3 Zimmer + Ankleide
<b>Bezug:</b>	ab 01.04.2025
<b>Energieausweistyp</b>	Energiebedarfsausweis

## Objektdaten

<b>Immobilienart:</b>	Wohnung
<b>Adresse:</b>	Weimarische Str. 3, 99817 Eisenach
<b>Zimmer:</b>	3 Zimmer + Ankleide
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 69 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete:</b>	455,00 €
<b>Nebenkosten:</b>	90,00 €
<b>Gesamtmiete:</b>	545,00 €
<b>Stockwerk:</b>	1.Obergeschoss
<b>Kaution:</b>	910,00 €
<b>Bezug:</b>	ab 01.04.2025
<b>Energieausweistyp</b>	Energiebedarfsausweis
<b>Gebäudetyp:</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Baujahr laut Energieausweis:</b>	1935
<b>Befeuerungsart:</b>	Etagenheizung
<b>wesentlicher Energieträger:</b>	Erdgas
<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	154,0 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieverbrauch für Warmwasser enthalten:</b>	Nein
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	D
<b>Energieausweis gültig bis:</b>	30.01.2035
<b>Bodenbeläge:</b>	Dielen, Fliesen
<b>Badausstattung:</b>	Badewanne, Fenster

## Lagebeschreibung

Das Objekt befindet sich in östlicher 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-Schienerverkehr und den nahegelegenen Verkehrslandeplatz Eisenach-Kindel.

Der Hauptbahnhof sowie der Busbahnhof sind in ca. 15 Gehminuten von der Wohnung aus zu erreichen.

In unmittelbarer Nähe des Objektes befinden sich sowohl Schulen und Kindergärten, als auch verschiedene Einkaufsmöglichkeiten.

Das Stadtzentrum mit der Einkaufsstraße ist in ca. 25 min. ebenfalls fußläufig erreichbar.

Eine Haltestelle des Städtischen Busverkehrs ist ca. 50 m vom Haus entfernt.

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

## Objektbeschreibung

Die Wohneinheit befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt vier Wohneinheiten.

Auf ca. 69 m<sup>2</sup> verteilen sich in der hier angebotenen Mietwohnung im 1. Obergeschoss 3 Zimmer, ein Ankleidezimmer, eine Küche, ein Badezimmer und ein Flur.

Alle Räumlichkeiten der Wohnung sind vom Flur aus zu erreichen.

Das tageslichtdurchflutete Badezimmer ist gefliest und mit einer Badewanne ausgestattet.

Weiterhin verfügt die Wohnung über eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Kinder-/Gäste- und/oder Arbeitszimmer sowie ein Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide.

Die Wohnung ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die vom Vormieter gegen eine Abschlagszahlung übernommen werden kann.

Der Fußboden der Wohneinheit ist mit Dielen ausgestattet, das Badezimmer ist gefliest.

Weiterhin gehört ein Kellerraum zur Wohnung und der Garten kann in Gemeinschaft mit den anderen Mietparteien genutzt werden.

## 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.

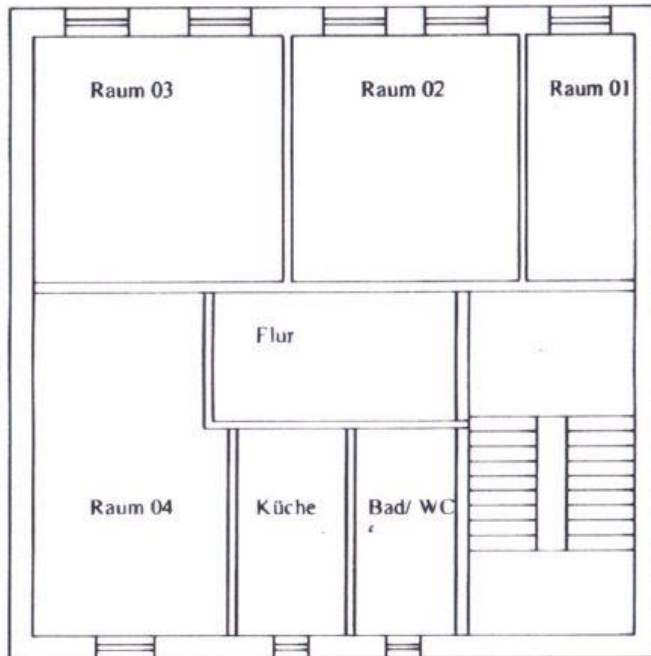
Bitte geben Sie bei Exposéanfragen immer Ihre vollständige Anschrift und/oder Telefonnummer an, sonst kann keine Bearbeitung erfolgen.

Besichtigungstermine finden nach entsprechender Vereinbarung statt.

Vielen Dank!

## Objektbilder / Grundrisse

### Grundriss mit Größen



Raum 1 Ankleide	7,43qm
Raum 2 Schlafzimmer	15,06qm
Raum 3 Wohnzimmer	16,74qm
Raum 4 Kinderzimmer	13,54qm
Flur	5,01qm
Küche	5,84qm
Bad	5,35qm
<hr/>	
	68,92qm

### Garten



## 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 d Abs. 2, 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."