

# Exposé

**GRUSKA**  
IMMOBILIEN & VERWALTUNG

## Großzügige 3-Raum-Wohnung mit Balkon im 2. Obergeschoss



<b>Immobilienart:</b>	Wohnung
<b>Kaltmiete:</b>	580,00 €
<b>Nebenkosten:</b>	334,00 €
<b>Warmmiete:</b>	914,00 €
<b>Kaution:</b>	1.160,00 €
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bezug:</b>	ab 01.12.2025
<b>Energieausweistyp</b>	Verbrauchsausweis

## Objektdaten

<b>Immobilienart:</b>	Wohnung
<b>Adresse:</b>	Markt 16a, 99834 Gerstungen
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 89 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete:</b>	580,00 €
<b>Nebenkosten:</b>	334,00 €
<b>Warmmiete:</b>	914,00 €
<b>Stockwerk:</b>	2. Obergeschoss
<b>Balkon / Terrasse:</b>	Balkon
<b>Kaution:</b>	1.160,00 €
<b>Bezug:</b>	ab 01.12.2025
<b>Energieausweistyp</b>	Verbrauchsausweis
<b>Gebäudetyp:</b>	Reiheneckhaus
<b>Baujahr laut Energieausweis:</b>	1998
<b>Befeuerungsart:</b>	Zentralheizung
<b>wesentlicher Energieträger:</b>	Erdgas
<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	145,29 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieverbrauch für Warmwasser enthalten:</b>	ja
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	E
<b>Energieausweis gültig bis:</b>	03.04.2033
<b>Bodenbeläge:</b>	Laminat, Fliesen
<b>Badausstattung:</b>	Badewanne, Dusche

## Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in Gerstungen.

Gerstungen ist eine Gemeinde im Wartburgkreis, welche sich im Westen Thüringens befindet. In Gerstungen besteht Anschluss an die Bundesautobahn 4 mit einer nach dem Ort benannten Anschlussstelle. Des Weiteren liegen drei Bahnstationen auf dem Gebiet der Gemeinde Gerstungen.

Die hier angebotene Wohnung ist zentral gelegen.

Es befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie eine Arztpraxis unweit der Mietwohnung.

Weiterhin ist eine Anbindung an des Busverkehr in nur wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Schulen sowie Kindergärten sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

## Objektbeschreibung

Die hier angebotene Mietwohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus. Auf ca. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich hier 3 Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer, ein Flur, ein Abstellraum sowie ein Balkon.

Die Küche sowie das großzügige Wohnzimmer mit angrenzendem Balkon sind vom Flur aus zu begehen. Das Schlafzimmer, das Badezimmer und das 3. Zimmer, welches als Kinder-/Gäste- und/oder Arbeitszimmer genutzt werden kann, sind vom Wohnzimmer aus zu erreichen. Der praktische Abstellraum grenzt ebenfalls an das Wohnzimmer.

Das Badezimmer verfügt über eine Dusche sowie eine Badewanne. Der Fußboden der Wohnung ist mit Laminat und Fliesen ausgestattet.

Zu der Wohnung gehört ein Kellerraum.

Weiterhin steht ein gemeinschaftlicher Fahrrad-, Trocken- und Waschmaschinenraum zur Verfügung.

## sonstiges

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Irrtum und Zwischenverwertung bleiben vorbehalten.

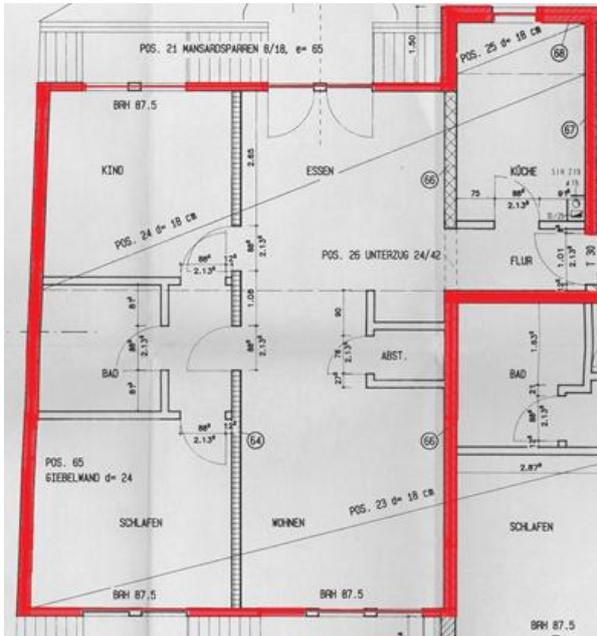
Es wurde auf der Grundlage der vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen, sowie dessen Angaben, ohne Gewähr gefertigt.

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



Rückansicht

## 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."