

Exposé

GRUSKA
IMMOBILIEN & VERWALTUNG

Zentrumsnah & ruhig: 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon im beliebten Südviertel von Eisenach



Immobilienart:	Wohnung
Kaltmiete:	700,00 €
Nebenkosten:	250,00 €
Warmmiete:	950,00 €
Kaution:	2.100,00 €
Stellplatz:	50,00 €
Zimmer:	4
Bezug:	ab sofort
Energieausweistyp	Energiebedarfsausweis

Objektdaten

Immobilienart:	Wohnung
Adresse:	Barfüßerstr. 10, 99817 Eisenach
Zimmer:	4
Wohnfläche:	ca. 89 m ²
Kaltmiete:	700,00 €
Nebenkosten:	250,00 €
Warmmiete:	950,00 €
Stellplatz:	50,00 €
Stockwerk:	2.OG rechts
Kaution:	2.100,00 €
Bezug:	ab sofort
Energieausweistyp	Energiebedarfsausweis
Gebäudetyp:	Freistehendes Mehrfamilienhaus
Baujahr laut Energieausweis:	1910
Befeuerungsart:	Zentralheizung
wesentlicher Energieträger:	Erdgas
Energieverbrauchskennwert:	200,8 kWh (m ² a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten:	ja
Energieeffizienzklasse:	G
Energieausweis gültig bis:	21.06.2035
Bodenbeläge:	Laminat/Fliesen
Badausstattung:	Fenster, Badewanne

Lagebeschreibung

Die angebotene Mietwohnung befindet sich im beliebten Südviertel von Eisenach – einer ruhigen und grünen Wohngegend mit gleichzeitig hervorragender Nähe zum Stadtzentrum.

Die historische Wartburgstadt Eisenach liegt am Tor zum Thüringer Wald und überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die Anbindung an die Autobahn A4, den ICE-Bahnverkehr sowie den nahegelegenen Verkehrslandeplatz Eisenach-Kindel gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit.

Die Barfüßerstraße zählt zu den begehrten Adressen in Eisenach. Sie profitieren hier von einer hervorragenden Infrastruktur:

- **Zentralität:** Die Innenstadt mit ihren Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und kulturellen Highlights ist fußläufig schnell erreichbar.
- **Natur:** Trotz der Stadtnähe wohnen Sie ruhig und im Grünen – perfekt für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten.
- **Anbindung:** Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Objektbeschreibung

Hier erwartet Sie eine perfekt geschnittene 4-Zimmer-Wohnung, die modernen Komfort mit einer erstklassigen Lage in Eisenach vereint. Ob als Familiendomizil, großzügiges Refugium für Paare oder Kombination aus Wohnen und Arbeiten – diese Wohnung passt sich Ihren Lebensentwürfen an.

Raumaufteilung & Ausstattung

Die Wohnung besticht durch ihre praktische Raumaufteilung: Alle Zimmer sind direkt vom zentralen Flur aus begehbar, was ein strukturiertes Wohngefühl schafft.

- **Wohnen & Kochen:** Das Herzstück der Wohnung ist das helle Wohnzimmer mit integriertem Küchenbereich – ideal für gesellige Abende und ein modernes Lebensgefühl.
- **Schlafen & Arbeiten:** Neben dem Schlafzimmer bieten zwei weitere Zimmer flexible Nutzungsmöglichkeiten als Kinderzimmer, Gästezimmer oder ruhiges Home-Office.
- **Balkon:** Der Balkon ist direkt über den Flur zugänglich und lädt dazu ein, den Feierabend im Freien zu genießen.
- **Badezimmer:** Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet durch das Fenster eine optimale Belüftung.
- **Zusatzflächen:** Ein separater Kellerraum sorgt für ausreichend Stauraum außerhalb der Wohnräume.

Ein gepflegtes Mehrfamilienhaus in grüner Umgebung bildet den Rahmen für Ihr neues Zuhause. Besonders komfortabel: Ein PKW-Stellplatz befindet sich direkt auf dem Grundstück und kann bei Bedarf zusätzlich angemietet werden – eine Seltenheit in dieser zentralen Lage.

Fazit

Diese 89 m² große Wohnung überzeugt durch Vielseitigkeit und Charme. Durch die drei separaten Schlaf- bzw. Arbeitsräume ist sie ein echtes Raumwunder und bietet ideale Bedingungen für Familien oder anspruchsvolle Berufstätige.

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

Wohn-Essbereich-Küche



Wohn-Essbereich-Küche



Schlafzimmer



Kinder-/Gäste-/Arbeitszimmer 1



Kinder-/Gäste-/Arbeitszimmer 2



Balkon



Badezimmer



Firmendaten

Gruska Immobilien & Verwaltung GmbH
Karlsplatz 20
99817 Eisenach

Tel.: +49 (0) 3691 / 861 10 65
E-Mail: kontakt@immo-eisenach.de
Internet: 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

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 finden."