

Exposé

GRUSKA
IMMOBILIEN & VERWALTUNG

Charmante Dachgeschosswohnung mit Weitblick – frisch saniert & sofort bezugsbereit



Immobilienart:	Wohnung
Kaltmiete:	525,00 €
Nebenkosten:	95,00 €
Gesamtmiete:	620,00 €
Stellplatz:	40,00 €
Kaution:	1.050,00 €
Zimmer:	3
Bezug:	ab sofort
Energieausweistyp	Energiebedarfsausweis

Objektdaten

Immobilienart:	Wohnung
Adresse:	Katharinenstr. 86/88, Eisenach
Zimmer:	3
Wohnfläche:	ca. 75 m ²
Kaltmiete:	525,00 €
Nebenkosten:	95,00 €
Gesamtmiete:	620,00 €
Stellplatz:	40,00 €
Stockwerk:	4. OG/DG
Kaution:	1.050,00 €
Bezug:	ab sofort
Energieausweistyp	Energiebedarfsausweis
Gebäudetyp:	Mehrfamilienreihenmittelhaus
Baujahr laut Energieausweis:	1900
Befeuerungsart:	Nachtspeicherheizung
wesentlicher Energieträger:	Erdgas
Energieverbrauchskennwert:	196,0 kWh/(m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten:	ja
Energieeffizienzklasse:	F
Energieausweis gültig bis:	29.04.2036
Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat
Badausstattung:	Badewanne

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in der Katharinenstraße in Eisenach und zeichnet sich durch eine gewachsene Wohnlage mit guter Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar.

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 10 Minuten fußläufig von der Wohnung aus zu erreichen. Das Stadtzentrum mit dem Marktplatz und der Einkaufsstraße ist ebenfalls in ca. 10 Gehminuten vom Objekt aus zu erreichen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Objektbeschreibung

Diese stilvolle Dachgeschosswohnung in der Katharinenstraße 86/88 in Eisenach verbindet modernes Wohnen mit gemütlichem Charme.

Auf ca. 75 m² Wohnfläche entfaltet sich ein offenes und zugleich funktionales Raumkonzept, das sowohl Paaren als auch kleinen Familien vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die Wohnung bietet dabei eine berechnete Wohnfläche von ca. 75 m². Da die Flächen unter den Dachschrägen nur anteilig angerechnet wurden, erwartet Sie in der Realität ein wesentlich weitläufigeres Raumgefühl mit einer deutlich größeren Bodenfläche.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter offener Küche bildet das Herzstück der Wohnung und schafft eine einladende Wohnatmosphäre mit viel Tageslicht.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Wohnideen – ob als Rückzugsort, Homeoffice oder Kinderzimmer.

Das Badezimmer mit Badewanne lädt zum Entspannen ein, während praktische Extras wie ein Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum sorgen.

Zusammengefasst lässt sich sagen, diese stilvolle Dachgeschosswohnung vereint modernes Wohnen, eine ruhige Lage und praktische Ausstattungsdetails zu einem attraktiven Gesamtangebot. Besonders hervorzuheben sind der großzügige Wohnbereich, die zusätzliche Abstellfläche sowie die Möglichkeit eines sicheren PKW-Stellplatzes.

Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung erfüllt zeitgemäße Ansprüche an Komfort und Funktionalität:

- Lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- Zwei gut geschnittene Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Laminatboden in allen Wohnräumen
- Fliesenboden in Bad- und Küchenbereich
- Warmwasserbereitung über modernen 80-Liter-Speicher
- Elektronisch geregelte, moderne Nachtspeicherheizung - Die Versorgung mit Strom sowie Heizenergie erfolgt eigenständig durch den Mieter über einen frei wählbaren Anbieter (separate Zähler, direkte Abrechnung).
- Separates Kellerabteil
- Gepflegter Hauseingang
- Fahrradstellplätze im Objekt vorhanden

Ein **videoüberwachter Stellplatz** kann optional angemietet werden:

- **Monatliche Miete:** 40,00 €

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

Wohnzimmer/Küche



Schlafzimmer 1



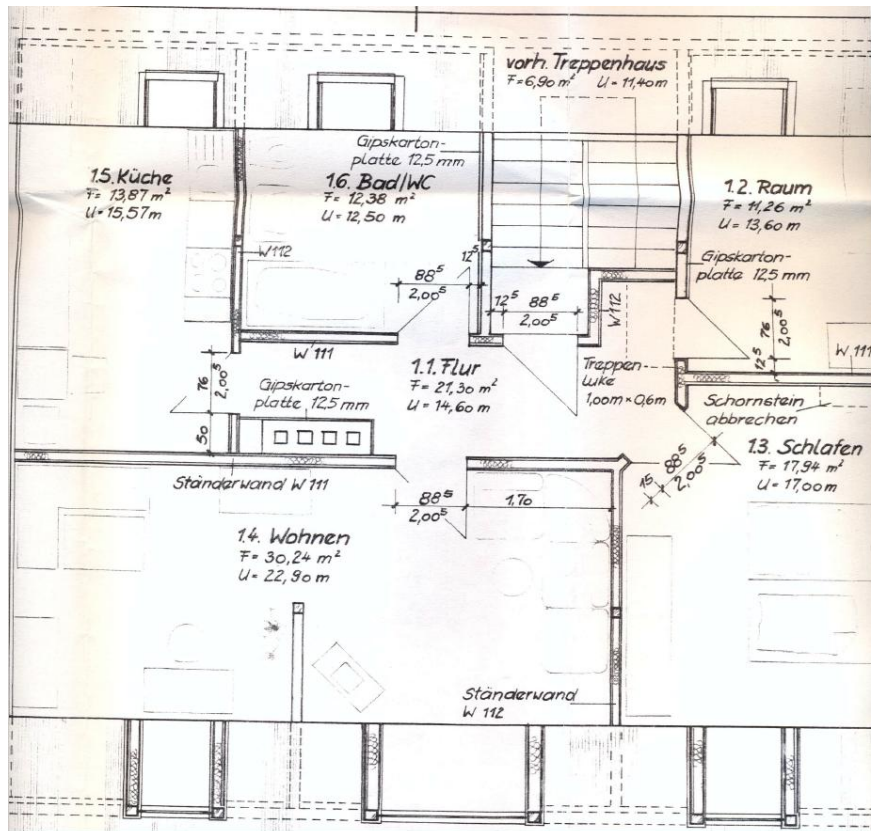
Schlafzimmer 2



Badezimmer



Grundriss



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."

Gruska Immobilien & Verwaltung GmbH
Karlsplatz 20
99817 Eisenach

Tel.: 03691 – 861 10 65
Mail: kontakt@immo-eisenach.de
Homepage: www.immo-eisenach.de