

# Exposé

**GRUSKA**  
IMMOBILIEN & VERWALTUNG

## Gemütliches Wohnambiente mit Balkon in der Karl-Marx-Straße



<b>Immobilienart:</b>	Wohnung
<b>Kaltmiete:</b>	550,00 €
<b>Nebenkosten:</b>	200,00 €
<b>Warmmiete:</b>	750,00 €
<b>Kaution:</b>	1.100,00 €
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bezug:</b>	ab 01.03.2026
<b>Energieausweistyp</b>	Verbrauchsausweis

## Objektdaten

<b>Immobilienart:</b>	Wohnung
<b>Adresse:</b>	Karl-Marx-Str. 18, 99817 Eisenach
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 78 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete:</b>	550,00 €
<b>Nebenkosten:</b>	200,00 €
<b>Warmmiete:</b>	750,00 €
<b>Stockwerk:</b>	2. OG rechts
<b>Balkon / Terrasse:</b>	Balkon
<b>Kaution:</b>	1.100,00 €
<b>Bezug:</b>	ab 01.03.2026
<b>Energieausweistyp</b>	Verbrauchsausweis
<b>Gebäudetyp:</b>	Wohngebäude
<b>Baujahr laut Energieausweis:</b>	1912
<b>Befeuerungsart:</b>	Zentralheizung
<b>wesentlicher Energieträger:</b>	Erdgas
<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	134,0 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Energieverbrauch für Warmwasser enthalten:</b>	ja
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	E
<b>Energieausweis gültig bis:</b>	10.03.2029
<b>Bodenbeläge:</b>	Laminat
<b>Badausstattung:</b>	Dusche/Wanne/Fenster

## Lagebeschreibung

Die Karl-Marx-Straße befindet sich in einer beliebten Wohngegend von Eisenach, einer traditionsreichen Wartburgstadt.

Die Lage überzeugt durch eine ideale Kombination aus Innenstadtnähe, guter Verkehrsanbindung und angenehmer Wohnruhe.

Das Wohnhaus liegt nur wenige Gehminuten vom historischen Stadtzentrum entfernt, wo zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie kulturelle Einrichtungen wie das Theater, die Georgenkirche und das Bachhaus zu finden sind.

Der Marktplatz ist bequem zu Fuß erreichbar, ebenso wie Ärzte, Apotheken und Banken.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend: Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe, der Bahnhof Eisenach ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet regionale sowie überregionale Zugverbindungen, unter anderem nach Erfurt, Gotha und Frankfurt am Main.

Für Naturliebhaber und Sportbegeisterte bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Der Thüringer Wald und der Nationalpark Hainich sind schnell erreichbar und laden zu Wanderungen, Radtouren und Ausflügen ein. Auch die Wartburg ist nur wenige Fahrminuten entfernt.

## Objektbeschreibung

Das Mehrfamilienhaus in der Karl-Marx-Straße 18 ist ein gepflegtes Wohnobjekt mit solider Bausubstanz.

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss rechts und überzeugt durch helle, gut geschnittene Räume und einen funktionalen Grundriss.

Auf ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich in der hier angebotenen Mietwohnung 2-Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer, ein Flur und ein Abstellraum.

Das mit einer Dusche und Wanne ausgestattete Bad ist gefliest und verfügt über ein Fenster. Die Küche ist ebenfalls gefliest und tageslichtdurchflutet und bietet Zugang zu dem vorhandenen Abstellraum.

Neben dem geräumigen Wohnraum mit angrenzendem Balkon, verfügt die Wohnung über einen separaten Schlafräum.

Des Weiteren gehört zu der Wohnung ein Kellerraum.

Parkmöglichkeiten stehen in der Straße und den angrenzenden Nebenstraßen zur Verfügung

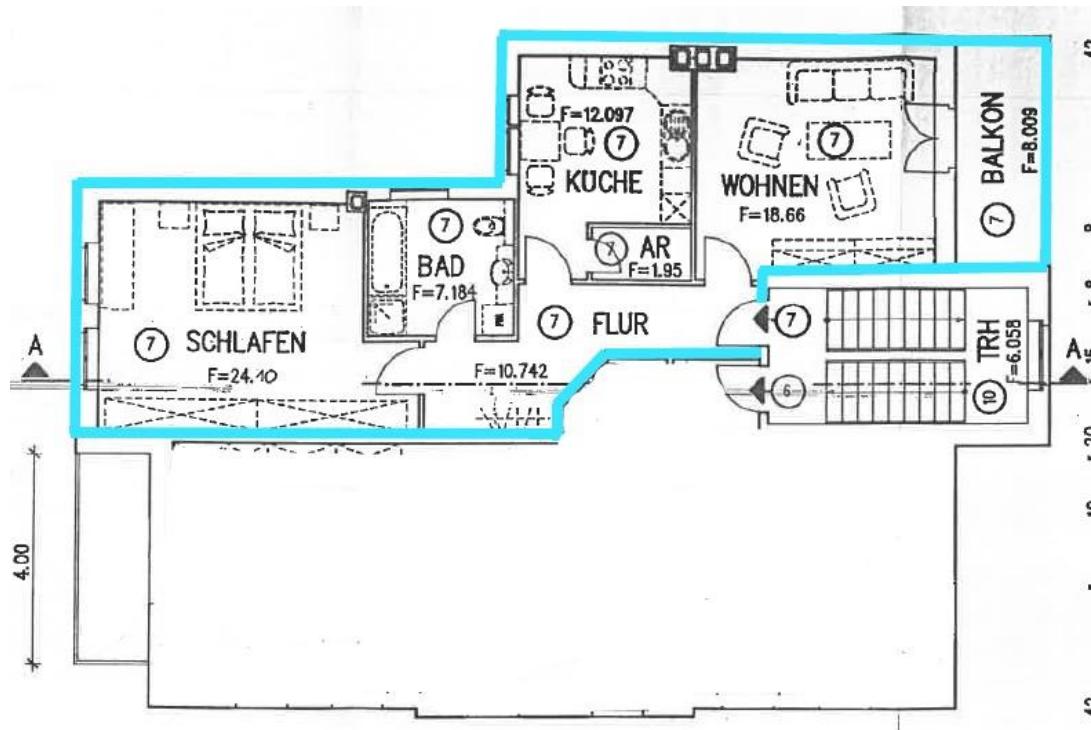
## sonstiges

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



## 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."