

# Exposé

**GRUSKA**  
IMMOBILIEN (C) VERWALTUNG

## Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon + Stellplatz, nahe Stadtzentrum



<b>Immobilienart:</b>	Wohnung
<b>Kaltmiete:</b>	390,00 €
<b>Nebenkosten:</b>	150,00 €
<b>Warmmiete:</b>	540,00 €
<b>Stellplatz:</b>	45,00 €
<b>Kaution:</b>	780,00 €
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bezug:</b>	nach Absprache
<b>Energieausweistyp</b>	Energieverbrauchsausweis

## Objektdaten

<b>Immobilienart:</b>	Wohnung
<b>Adresse:</b>	Stolzestr. 5, 99817 Eisenach
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 52 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete:</b>	390,00 €
<b>Nebenkosten:</b>	150,00 €
<b>Warmmiete:</b>	540,00 €
<b>Stellplatz:</b>	45,00 €
<b>Stockwerk:</b>	2. OG rechts
<b>Kaution:</b>	780,00 €
<b>Bezug:</b>	nach Absprache
<b>Energieausweistyp</b>	Energieverbrauchsausweis
<b>Gebäudetyp:</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Baujahr laut Energieausweis:</b>	1934
<b>Befeuerungsart:</b>	Gaszentralheizung
<b>wesentlicher Energieträger:</b>	Erdgas
<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	102,77 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieverbrauch für Warmwasser enthalten:</b>	ja
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	D
<b>Energieausweis gültig bis:</b>	25.09.2028
<b>Bodenbeläge:</b>	Fliesen, Laminat
<b>Badausstattung:</b>	Dusche

## Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in der Stolze Str. 5 in Eisenach, in einer gefragten und gut angebundenen Wohngegend nahe dem Stadtzentrum.

Die Lage vereint urbanes Leben mit angenehmer Ruhe – ideal für alle, die kurze Wege schätzen, ohne auf Wohnqualität verzichten zu wollen.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Apotheken, Bäckereien sowie Schulen und medizinische Versorgung sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die historische Altstadt mit ihren kulturellen Highlights und charmanten Plätzen liegt nur wenige Minuten entfernt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, und auch die Autobahn A4 ist schnell erreichbar. Grünanlagen, Spazierwege und Radstrecken in der näheren Umgebung bieten zudem hohe Freizeit- und Erholungsqualität.

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und praktische Details – ideal für Singles, Paare oder alle, die zentrales und komfortables Wohnen schätzen. Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss rechts.

Die Wohnung befindet sich in einem soliden Mehrfamilienhaus und bietet:

- Gemütliches Wohnzimmer und Schlafzimmer, zentral vom Flur aus begehbar
- Küche mit direktem Zugang zum Balkon – perfekt für den Morgenkaffee oder entspanntes Zusammensein
- Bad mit Dusche und WC
- Kellerabteil zur exklusiven Nutzung

Ein Stellplatz im Innenhof kann zusätzlich angemietet werden – Ihr Fahrzeug steht hier geschützt und sicher.

Das Objekt wird durch einen Hausmeisterservice betreut, der sich u. a. um die Treppenhausreinigung und die Bereitstellung der Mülltonnen kümmert – für einen rundum gepflegten Wohnalltag.

## Ausstattung im Überblick

- Wohnfläche: ca. 52 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2
- Küche mit Balkonzugang
- Bad mit Dusche und WC
- Flur
- Balkon
- Kellerabteil
- Innenhof-Stellplatz optional
- Hausmeisterservice inklusive

## 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

Küche mit Balkonzugang



Schlafzimmer



Wohnzimmer



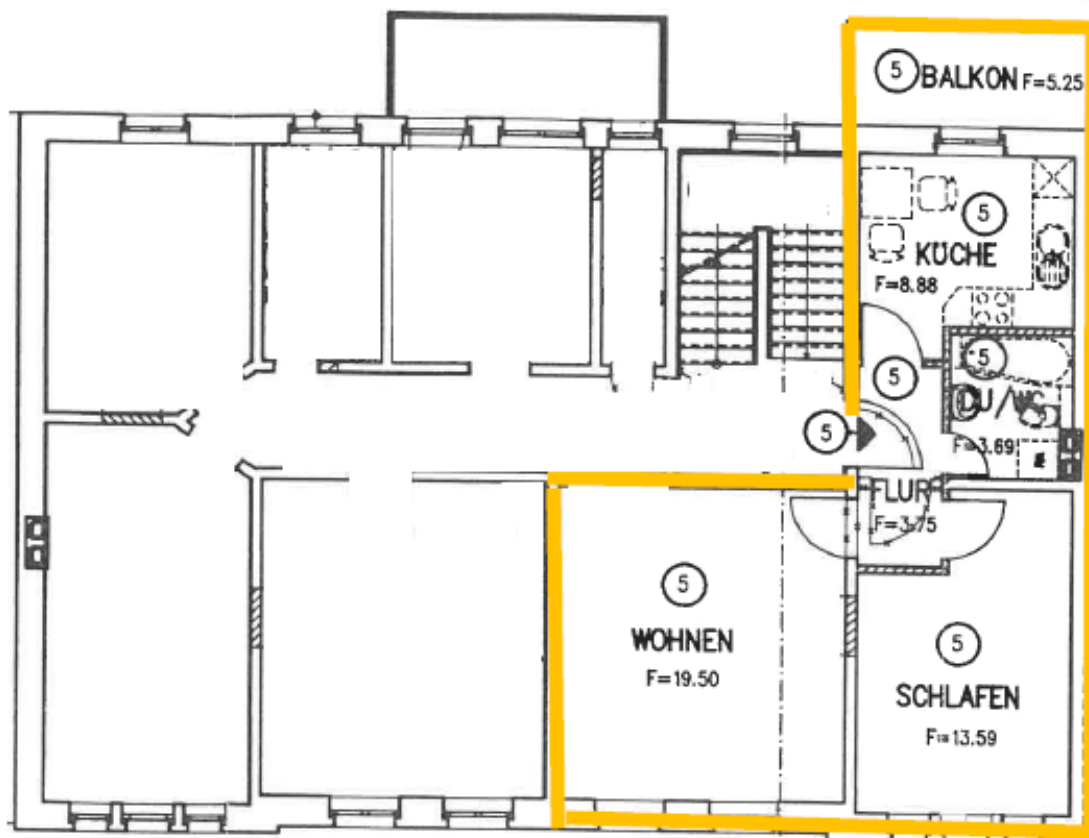
Wohnzimmer



## Badezimmer



## 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."