

# Exposé

**GRUSKA**  
IMMOBILIEN & VERWALTUNG

## Schöne 4-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage



|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Immobilienart:</b>    | Wohnung   |
| <b>Kaltmiete:</b>        | 406,00 €  |
| <b>Nebenkosten:</b>      | 234,00 €  |
| <b>Warmmiete:</b>        | 640,00 €  |
| <b>Kaution:</b>          | 812,00 €  |
| <b>Wohnfläche:</b>       | ca. 70 m <sup>2</sup>                               |
| <b>Zimmer:</b>           | 4   |
| <b>Bezug:</b>            | ab 01.05.2025 nach Absprache bereits zum 01.02.2025 |
| <b>Energieausweistyp</b> | Energieverbrauchsausweis                            |

## Objektdaten

|   |                                 |
|---|---------------------------------|
| <b>Immobilienart:</b>                             | Wohnung                         |
| <b>Adresse:</b>                                   | 99834 Gerstungen , Marienstr. 1 |
| <b>Zimmer:</b>                                    | 4                               |
| <b>Wohnfläche:</b>                                | ca. 70 m <sup>2</sup>           |
| <b>Kaltmiete:</b>                                 | 406,00 €                        |
| <b>Nebenkosten:</b>                               | 234,00 €                        |
| <b>Warmmiete:</b>                                 | 640,00 €                        |
| <b>Stockwerk:</b>                                 | 2. Obergeschoss                 |
| <b>Kaution:</b>                                   | 812,00 €                        |
| <b>Bezug:</b>                                     | ab sofort                       |
| <b>Energieausweistyp</b>                          | Energieverbrauchsausweis        |
| <b>Gebäudetyp:</b>                                | Mehrfamilienhaus                |
| <b>Baujahr laut Energieausweis:</b>               | 1800                            |
| <b>Befeuerungsart:</b>                            | Zentralheizung                  |
| <b>wesentlicher Energieträger:</b>                | Erdgas E                        |
| <b>Energieverbrauchskennwert:</b>                 | 133,4 kWh / (m <sup>2</sup> *a) |
| <b>Energieverbrauch für Warmwasser enthalten:</b> | ja                              |
| <b>Energieeffizienzklasse:</b>                    | E                               |
| <b>Energieausweis gültig bis:</b>                 | 08.01.2028                      |
| <b>Bodenbeläge:</b>                               | Laminat, Teppichboden           |
| <b>Badausstattung:</b>                            | Dusche, Fenster                 |

## 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

Auf ca. 70 m<sup>2</sup> verteilen sich in der hier angebotenen Mietwohnung 4 Zimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen.

In der unteren Etage befinden sich die Küche, das Badezimmer, das Schlafzimmer sowie das Wohnzimmer.

Das Badezimmer, welches mit einer Dusche ausgestattet ist, verfügt über ein Fenster und ist gefliest.

Das Wohnzimmer, in welchem sich die Treppe zur oberen Etage befindet, grenzt an das Schlafzimmer. Des Weiteren ist von hier die Küche zu begehen, an welche das Badezimmer grenzt. Die Fußböden sind mit einem einheitlichen Laminat ausgestattet.

In der oberen Etage befinden sich die zwei Kinder-, Gäste- und/oder Arbeitszimmer, welche aneinander angrenzen. Diese verfügen über einen einheitlich grauen Teppichboden.

Zu der Wohnung gehört ein Abstellraum welcher sich auf dem Grundstück in einem Schuppen befindet.

Die in der Küche befindliche Einbauküche kann bei Bedarf von den Vormietern gegen eine entsprechende Abschlagszahlung übernommen werden.

## 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



Schlafzimmer



Bad



Bad



Küche



Kinder-, Gäste-, Arbeitszimmer



Kinder-, Gäste-, Arbeitszimmer

## 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."