

# Exposé

**GRUSKA**  
IMMOBILIEN & VERWALTUNG

## 2-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung mit Balkon



<b>Immobilienart:</b>	Wohnung
<b>Kaltmiete:</b>	490,00 €
<b>Nebenkosten:</b>	70,00 €
<b>Miete inkl. kalter Nebenkosten:</b>	560,00 €
<b>Kaution:</b>	980,00 €
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bezug:</b>	ab 01.01.2025
<b>Energieausweistyp</b>	Energiebedarfsausweis

## Objektdaten

<b>Immobilienart:</b>	Wohnung
<b>Adresse:</b>	99817 Eisenach, In der Grafenschaft 13
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 75 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete:</b>	490,00 €
<b>Nebenkosten:</b>	70,00 €
<b>Miete inkl. kalter Nebenkosten:</b>	560,00 €
<b>Stockwerk:</b>	Dachgeschoss
<b>Balkon / Terrasse:</b>	Balkon
<b>Kaution:</b>	980,00 €
<b>Bezug:</b>	ab 01.01.2025
<b>Energieausweistyp</b>	Energiebedarfsausweis
<b>Gebäudetyp:</b>	Doppelhaushälfte
<b>Baujahr laut Energieausweis:</b>	1960
<b>Befeuerungsart:</b>	Zentralheizung
<b>wesentlicher Energieträger:</b>	Erdgas
<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	175,94 kWh/(m <sup>2</sup> .a)
<b>Energieverbrauch für Warmwasser enthalten:</b>	ja
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	F
<b>Energieausweis gültig bis:</b>	25.09.2034
<b>Bodenbeläge:</b>	Laminat, Fliesen
<b>Badausstattung:</b>	Wanne, Dusche, Fenster

## Lagebeschreibung

Das Objekt befindet sich in Eisenach.

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.

Das Stadtzentrum mit dem Marktplatz und der Einkaufsstraße sowie der Bus- und Hauptbahnhof sind in ca. 15 Gehminuten von der Wohnung aus zu erreichen.

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

## Objektbeschreibung

Auf ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich in der hier angebotenen Mietwohnung 2 Zimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer und ein Abstellraum.

Das mit einer Wanne und Dusche ausgestattete Badezimmer ist gefliest und verfügt über ein Fenster.

Die Küche, das Badezimmer und das Wohnzimmer sind vom Flur aus begehbar. Das Wohnzimmer mit angrenzendem Balkon bietet Zugang zum Schlafzimmer. Weiterhin gibt es einen Abstellraum welcher an das Schlafzimmer grenzt.

Der Boden der Wohnung ist mit einem einheitlichen Laminat ausgestattet.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gastherme und die Anmeldung bei einem Energieversorger ist vom Mieter direkt vorzunehmen.

## sonstiges

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverwertung bleiben vorbehalten.

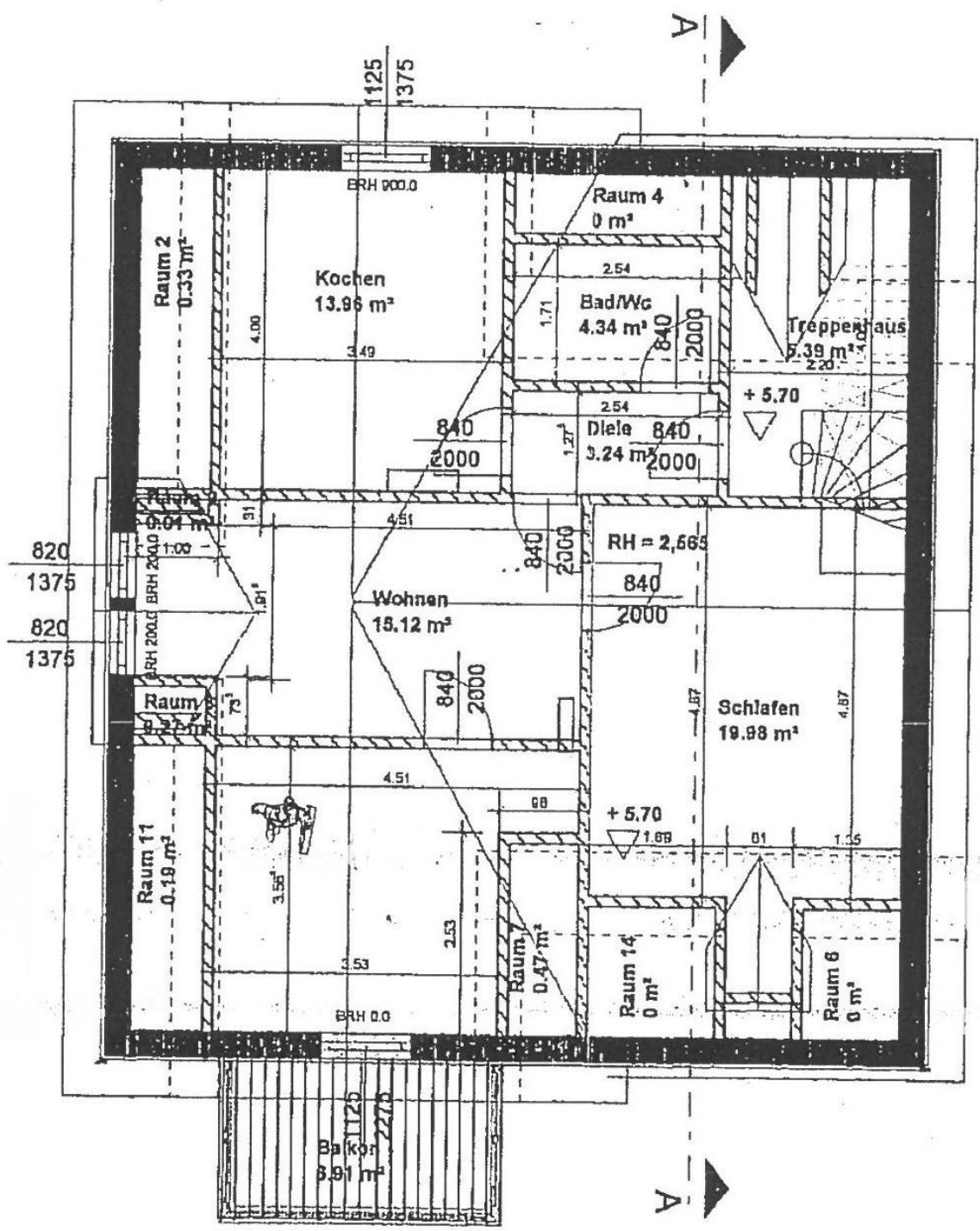
Es wurde auf der Grundlage der vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen, sowie dessen Angaben, ohne Gewähr gefertigt.

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



## 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."