

# Exposé

**GRUSKA**  
IMMOBILIEN & VERWALTUNG

## Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit EBK im Südviertel



Immobilienart:	Wohnung
Kaltmiete:	625,00 €
Nebenkosten:	225,00 €
Warmmiete:	850,00 €
Kaution:	1.250,00 €
Wohnfläche:	ca. 78 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bezug:	ab 01.02.2026
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis

## Objektdaten

<b>Immobilienart:</b>	Wohnung
<b>Adresse:</b>	Eisenach, Emilienstr. 9
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 78 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete:</b>	625,00 €
<b>Nebenkosten:</b>	225,00 €
<b>Warmmiete:</b>	850,00 €
<b>Stockwerk:</b>	Hochparterre
<b>Kaution:</b>	1.250,00 €
<b>Bezug:</b>	ab 01.02.2026
<b>Energieausweistyp</b>	Verbrauchsausweis
<b>Gebäudetyp:</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Baujahr laut Energieausweis:</b>	ca. 1900
<b>Befeuerungsart:</b>	Zentralheizung
<b>wesentlicher Energieträger:</b>	Erdgas
<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	94,7 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieverbrauch für Warmwasser enthalten:</b>	ja
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	C
<b>Energieausweis gültig bis:</b>	24.01.2029
<b>Bodenbeläge:</b>	Laminat
<b>Badausstattung:</b>	Wanne und Dusche

## Lagebeschreibung

Die Mietwohnung befindet sich im Südviertel Eisenachs.

Die Wartburgstadt ist am Tor zum Thüringer Wald gelegen und hervorragend erreichbar über den Autobahnanschluss A4, die Anbindung an den ICE Schienenverkehr und den naheliegenden Verkehrslandeplatz Eisenach-Kindel.

Zentrumsnah gelegen ist das Stadtzentrum mit der Einkaufsstraße und dem Marktplatz in gut 10 Gehminuten von der Wohnung aus zu erreichen.

Bus, Bahn und Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls sehr gut fußläufig zu erreichen ebenso wie der Weg ins Grüne.

Das in der Nähe gelegene Bach-Haus sowie die Wandelhalle sind in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen und auch ein Sonntagsspaziergang zum Burschenschaftsdenkmal oder zur Wartburg ist ohne lange Anfahrt möglich. Des Weiteren erreicht man den Thüringer Wald sowohl zu Fuß wie auch mit dem Auto in wenigen Minuten.

## Objektbeschreibung

Die hier angebotene Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienwohnhauses in der Eisenacher Südstadt, unterhalb des Burschenschaftsdenkmals.

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

Das Bad, der Abstellraum und das Wohnzimmer sind vom Flur aus begehbar. Die Küche erreicht man über das Wohnzimmer und verfügt über eine Einbauküche, die, inkl. aller Einbaugeräte, bereits Bestandteil des Mietpreises ist.

Ebenfalls vom Wohnzimmer aus hat man Zugang zum Schlafzimmer.

Der angrenzende Balkon ist sowohl vom Wohnzimmer, als auch vom Schlafzimmer aus zu begehen.

Der Waschmaschinenanschluss befindet sich im Badezimmer.

Das Badezimmer sowie die Küche sind gefliest, die übrigen Räume der Wohnung sind mit Laminat ausgestattet.

Zu der Wohnung gehört ein Kellerraum.

Im Objekt ist ein Hausmeisterservice tätig. Die hierfür entstehenden Kosten sind bereits in der ausgewiesenen Nebenkostenvorauszahlung enthalten.

Ebenso sind die Heizkosten in der Nebenkostenvorauszahlung beinhaltet.

## sonstiges

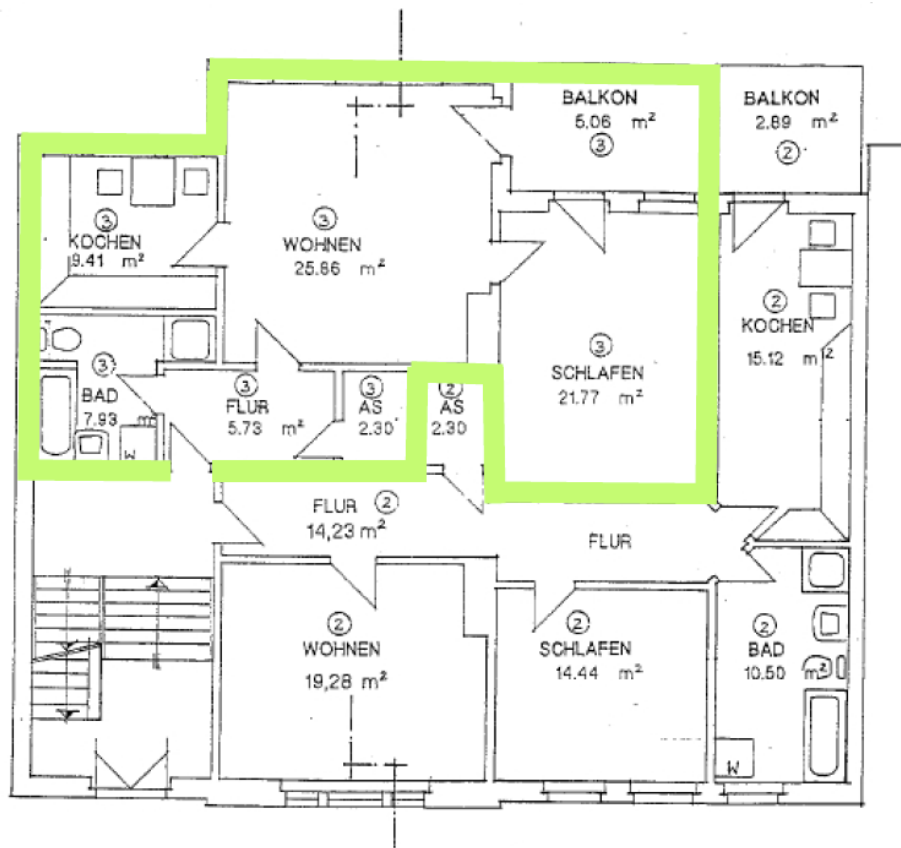
Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverwertung bleiben vorbehalten. Es wurde auf der Grundlage der vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen, sowie dessen Angaben, ohne Gewähr gefertigt. Bitte geben Sie bei Exposéanfragen immer Ihre vollständige Anschrift und/oder Telefonnummer an, sonst kann keine Bearbeitung erfolgen.

Besichtigungstermine finden nach entsprechender Vereinbarung statt.

Vielen Dank!

## Objektbilder / Grundrisse

### Grundriss



### Außenansicht Straße



### Außenansicht Garten



## 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."