

# Exposé

**GRUSKA**  
IMMOBILIEN & VERWALTUNG

## Top-Lage am Nikolaitor: Wo Eisenach beginnt – und Geschäfte florieren



**Immobilienart:**

Gewerbeeinheit

**Kaltmiete:**

1000,00 €

**Nebenkosten:**

190,00 €

**Warmmiete:**

1190,00 €

**Kaution:**

2000,00 €

**Gewerbefläche:**

ca. 200 m<sup>2</sup>

**Zimmer:**

5 + 1 Empfangsbereich

**Bezug:**

Nach Vereinbarung

**Energieausweistyp**

Energiebedarfsausweis

## Objektdaten

<b>Immobilienart:</b>	Gewerbeeinheit
<b>Adresse:</b>	Bahnhofstr. 2, 99817 Eisenach
<b>Zimmer:</b>	5 + 1 Empfangsbereich
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 200 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete:</b>	1000,00 €
<b>Nebenkosten:</b>	190,00 €
<b>Warmmiete:</b>	1190,00 €
<b>Stockwerk:</b>	EG rechts
<b>Kaution:</b>	2000,00 €
<b>Bezug:</b>	Nach Vereinbarung
<b>Energieausweitstyp</b>	Energiebedarfsausweis
<b>Gebäudetyp:</b>	Nichtwohngebäude
<b>Baujahr laut Energieausweis:</b>	1995
<b>Befeuerungsart:</b>	Zentralheizung
<b>wesentlicher Energieträger:</b>	Erdgas
<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	141,3 kWh/ (m <sup>2</sup> a)
<b>Energieverbrauch für Warmwasser enthalten:</b>	ja
<b>Energieausweis gültig bis:</b>	01.10.2035
<b>Bodenbeläge:</b>	PVC, Fliesen

## Lagebeschreibung

Das Objekt liegt in der Bahnhofstraße 2, 99817 Eisenach, unmittelbar am Eingang zur Eisenacher Innenstadt, am historischen Nikolaitor.

Diese Lage markiert den Übergang vom Bahnhof in das Zentrum der Stadt, wodurch eine hohe Passantenfrequenz und Sichtbarkeit gewährleistet ist.

Eisenach ist mit ca. 43.000 Einwohnern die sechstgrößte Stadt in Thüringen. Das Haupteinzugsgebiet der Stadt ist der Wartburgkreis.

Außerdem ist die sogenannte Wartburg-Stadt Eisenach eine starke Tourismus- und Industrieregion.

Durch die verkehrsgünstige Anbindung an die B19, B84 und die Autobahn A4 ist das Objekt sowohl für Kunden als auch Mitarbeiter sehr gut erreichbar.

Die Kombination aus zentraler Innenstadtlage und ruhigem Umfeld macht diesen Standort besonders attraktiv für Dienstleistungsbetriebe und Praxen.

## Objektbeschreibung

Das hier angebotene Gewerbeobjekt befindet sich in zentraler Lage von Eisenach, in der Bahnhofstraße 2, 99817 Eisenach.

Die großzügige Fläche von rund 200 m<sup>2</sup> bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Praxen, Therapieeinrichtungen (z. B. Ergo-, Physio- oder Logopädie) oder Ladengeschäfte.

Das Objekt liegt im Erdgeschoss rechts eines gepflegten Gebäudekomplexes und ist sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter hervorragend erreichbar.

Die Räume sind großzügig und funktional geschnitten.

Ein einladender Empfangsbereich bietet Platz für Empfangs- und Wartezone, während die fünf separaten Räume (zum Teil innenliegend) individuell als Behandlungs- und Beratungsräume genutzt werden könnten.

Zusätzlich verfügt die Einheit über eine praktische Küche, eine Toilette sowie Lagerräume, die ausreichend Stauraum bieten.

Die Ausstattung kann ggf. je nach Bedarf an die Anforderungen des neuen Mieters angepasst werden.

Dank der zentralen Innenstadtlage und der guten Erreichbarkeit eignet sich das Objekt ideal für Dienstleister, die Wert auf eine gute Sichtbarkeit und Kundennähe legen.

## Raumaufteilung

Die Fläche von ca. 200 m<sup>2</sup> verteilt sich auf folgende Räume:

- ein einladender Empfangs- und Wartebereich,
- fünf großzügige, separat begehbarer Räume, die sich ideal als Behandlungs- und/ oder Beratungsräume eignen,
- eine funktionale Küche mit Anschlussmöglichkeit für Geräte,
- eine Toilette mit Waschgelegenheit und Fenster,
- sowie zwei praktische Lagerräume für Material, Akten oder Geräte.

## 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."