

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 ²
Zimmer:	5 + 1 Empfangsbereich
Bezug:	Nach Vereinbarung
Energieausweistyp	Energiebedarfsausweis

Objektdaten

Immobilienart:	Gewerbereinheit
Adresse:	Bahnhofstr. 2, 99817 Eisenach
Zimmer:	5 + 1 Empfangsbereich
Wohnfläche:	ca. 200 m ²
Kaltmiete:	1000,00 €
Nebenkosten:	190,00 €
Warmmiete:	1190,00 €
Stockwerk:	EG rechts
Kaution:	2000,00 €
Bezug:	Nach Vereinbarung
Energieausweistyp	Energiebedarfsausweis
Gebäudetyp:	Nichtwohngebäude
Baujahr laut Energieausweis:	1995
Befeuerungsart:	Zentralheizung
wesentlicher Energieträger:	Erdgas
Energieverbrauchskennwert:	141,3 kWh/ (m ² a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten:	ja
Energieausweis gültig bis:	01.10.2035
Bodenbeläge:	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 m² 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 Wartzone, 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 m² verteilt sich auf folgende Räume:

- ein einladender Empfangs- und Wartebereich,
- fünf großzügige, separat begehbare 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
Internet: 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

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 finden."