

# Exposé

**GRUSKA**  
IMMOBILIEN & VERWALTUNG

## Großzügige 5-Raum-Wohnung im 2. OG am Karlsplatz



|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| <b>Immobilienart:</b>    | Wohnung                |
| <b>Kaltmiete:</b>        | 840,00 €               |
| <b>Nebenkosten:</b>      | 160,00 €               |
| <b>Gesamtmiete:</b>      | 1.000,00 €             |
| <b>Kaution:</b>          | 1.680,00 €             |
| <b>Wohnfläche:</b>       | ca. 120 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 5                      |
| <b>Bezug:</b>            | ab 01.05.2025          |
| <b>Energieausweistyp</b> | Energiebedarfsausweis  |

## Objektdaten

|   |                                 |
|---|---------------------------------|
| <b>Immobilienart:</b>                             | Wohnung                         |
| <b>Adresse:</b>                                   | Karlsplatz 13, 99817 Eisenach   |
| <b>Zimmer:</b>                                    | 5                               |
| <b>Wohnfläche:</b>                                | ca. 120 m <sup>2</sup>          |
| <b>Kaltmiete:</b>                                 | 840,00 €                        |
| <b>Nebenkosten:</b>                               | 160,00 €                        |
| <b>Gesamtmiete:</b>                               | 1.000,00 €                      |
| <b>Stockwerk:</b>                                 | 2. Obergeschoss                 |
| <b>Kaution:</b>                                   | 1.680,00 €                      |
| <b>Bezug:</b>                                     | ab 01.05.2025                   |
| <b>Energieausweistyp</b>                          | Energiebedarfsausweis           |
| <b>Gebäudetyp:</b>                                | Mehrfamilienreihenmittelhaus    |
| <b>Baujahr laut Energieausweis:</b>               | 1910                            |
| <b>Befeuerungsart:</b>                            | Etagenheizung                   |
| <b>wesentlicher Energieträger:</b>                | Erdgas E                        |
| <b>Energieverbrauchskennwert:</b>                 | 155,0 kWh / (m <sup>2</sup> *a) |
| <b>Energieverbrauch für Warmwasser enthalten:</b> | Ja                              |
| <b>Energieeffizienzklasse:</b>                    | E                               |
| <b>Energieausweis gültig bis:</b>                 | 15.03.2035                      |
| <b>Bodenbeläge:</b>                               | Laminat, Fliesen                |
| <b>Badausstattung:</b>                            | Badewanne, Dusche, Fenster      |

## Lagebeschreibung

Das hier angebotene Objekt befindet sich in zentraler Lage von 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 Wohn- und Geschäftshaus befindet sich am Karlsplatz. Dieser ist ein zentraler Platz im Stadtzentrum von Eisenach auf welchem sich das Lutherdenkmal befindet. Vom Karlsplatz aus gelangt man in die Karlstraße, die belebte Einkaufsstraße Eisenachs, welche mit ihren zahlreichen Geschäften und Cafés zum Verweilen einlädt.

Des Weiteren besteht am Karlsplatz eine Anbindung an den Busverkehr. Der Hauptbahnhof ist von hier aus in nur wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen.

Auch Restaurants sowie Möglichkeiten zur Gestaltung der Freizeit befinden sich unweit des Objektes.

## Objektbeschreibung

Die hier angebotene Mietwohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 8 Mietparteien.

Auf ca. 120 m<sup>2</sup> verteilen sich in der hier angebotenen Wohnung 5 Zimmer, eine Küche, 1 Badezimmer, 1 Gäste-WC sowie ein Flur.

Alle Räume der Wohnung sind vom Flur aus begehbar.

Das große Badezimmer ist mit einer Dusche und einer Wanne, ebenso wie mit einer Toilette und einem Waschbecken ausgestattet.

Das Gäste-WC verfügt über eine Toilette, ein Waschbecken und einen Waschmaschinenanschluss. Beide Sanitärräume verfügen über ein Fenster und sind gefliest.

Der Fußboden der gesamten Wohnung ist mit Laminat ausgestattet.

Weiterhin gehört ein Kellerraum zur Wohnung.

Die Treppenhausreinigung, die Pflege der Außenanlagen, der Winterdienst und das Bereitstellen der Mülltonnen zum Abholtermin wird von einem Hauswart zur Ausführung gebracht. Die hierfür entstehenden Kosten sind bereits in der ausgewiesenen Nebenkosten-VZ enthalten.

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

## sonstiges

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

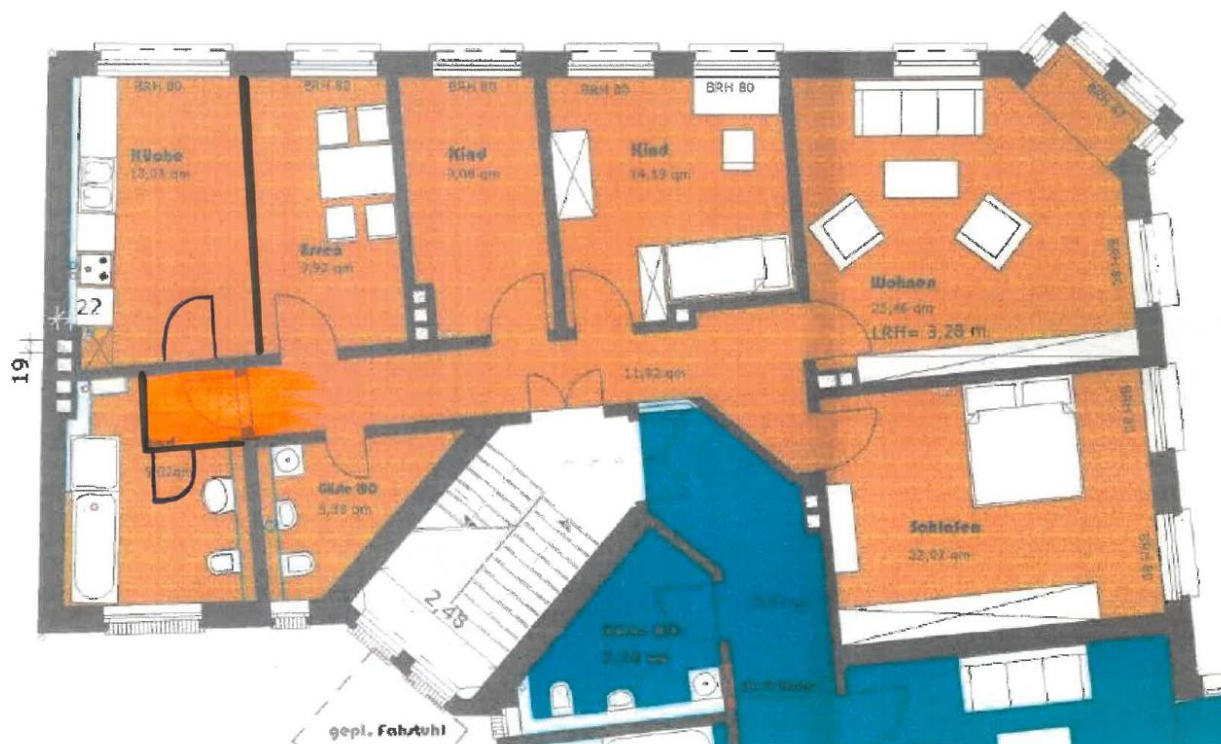
Es wurde auf der Grundlage der vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen, sowie dessen Angaben, ohne Gewähr gefertigt.

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 d Abs. 2, 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."