

# Exposé

**GRUSKA**  
IMMOBILIEN (C) VERWALTUNG

## Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in zentraler Lage



Immobilienart:	Wohnung
Kaltmiete:	525,00 €
Nebenkosten:	175,00 €
Warmmiete:	700,00 €
Kaution:	1.050,00 €
Wohnfläche:	ca. 74 m²
Zimmer:	2
Bezug:	ab 01.04.2026
Energieausweistyp	Energieverbrauchsausweis

## Objektdaten

Immobilienart:	Wohnung
Adresse:	Karl-Marx-Str. 18, 99817 Eisenach
Zimmer:	2
Wohnfläche:	ca. 74 m²
Kaltmiete:	525,00 €
Nebenkosten:	175,00 €
Warmmiete:	700,00 €
Stockwerk:	2. OG
Balkon / Terrasse:	Balkon
Kaution:	1.050,00 €
Bezug:	ab 01.04.2026
Energieausweistyp	Energieverbrauchsausweis
Gebäudetyp:	Mehrfamilienhaus
Baujahr laut Energieausweis:	1912
Befeuerungsart:	Erdgas E
wesentlicher Energieträger:	Zentralheizung
Energieverbrauchskennwert:	134,0 kWh/ (m²*a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten:	ja
Energieeffizienzklasse:	E
Energieausweis gültig bis:	01.04.2026
Bodenbeläge:	Laminat/Fliesen
Badausstattung:	Fenster, Bad, Dusche

## Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in der Karl-Marx-Straße 18 in Eisenach, einer gewachsenen und beliebten Wohnlage mit guter Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung und vermittelt ein angenehmes, ruhiges Wohngefühl, während gleichzeitig eine sehr gute Anbindung an das Stadtzentrum besteht.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Drogerien, sind bequem zu Fuß erreichbar. Ebenso befinden sich Ärzte, Apotheken, Banken sowie weitere Dienstleistungsangebote in der näheren Umgebung und sorgen für eine hohe Alltagstauglichkeit.

Die Eisenacher Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Kulturangeboten ist in kurzer Zeit erreichbar. Auch der Hauptbahnhof Eisenach liegt nur wenige Minuten entfernt und bietet eine sehr gute Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr. Mehrere Buslinien befinden sich in fußläufiger Entfernung und gewährleisten eine gute Erreichbarkeit aller Stadtteile.

Für Freizeit und Erholung bieten sich zahlreiche Möglichkeiten in der Umgebung. Grünanlagen, Spazier- und Radwege sind schnell erreichbar. Darüber hinaus ist Eisenach bekannt für seine Nähe zur Natur, insbesondere zum Thüringer Wald, der mit seinen Wander- und Freizeitmöglichkeiten einen hohen Erholungswert bietet. Sehenswürdigkeiten wie die Wartburg unterstreichen die Attraktivität des Wohnstandortes.

Insgesamt zeichnet sich die Lage durch eine gelungene Kombination aus zentrumsnahem Wohnen, guter Infrastruktur und naturnaher Umgebung aus und bietet somit eine hohe Wohn- und Lebensqualität für unterschiedliche Zielgruppen.

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss links eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch eine durchdachte Grundrissgestaltung. Sie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 74 m². Die 2-Zimmer-Wohnung bietet ein angenehmes Raumgefühl und eignet sich ideal für Singles oder Paare.

Die Wohnräume sind hell und freundlich gestaltet und bieten vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten. Das Wohnzimmer bietet einen Zugang zum Balkon, der zusätzlichen Raum im Freien schafft und zum Entspannen einlädt.

Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und großzügig geschnitten, sodass neben einem Bett auch Stellfläche für einen Schrank vorhanden ist. Die separate Küche bietet gute Voraussetzungen für eine individuelle Küchengestaltung und ermöglicht eine klare Trennung von Wohn- und Kochbereich.

Es besteht auch die Möglichkeit die vorhandene Einbauküche von den Vormietern gegen eine entsprechende Abschlagszahlung zu übernehmen. Diese ist mit allen Elektrogeräten ausgestattet und wurde vor 4 Jahren neu eingebaut.

Das Badezimmer ist komfortabel ausgestattet und verfügt sowohl über eine Dusche als auch über eine Badewanne. Ein Fenster sorgt für Tageslicht und eine natürliche Belüftung. Ergänzt wird die Wohnung durch einen zentralen Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind.

## 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

Wohnzimmer



Küche



Schlafzimmer



Flur



Badezimmer



Balkon



## 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."