

# Exposé

**GRUSKA**  
IMMOBILIEN & VERWALTUNG

## Großzügige 3-Raum-Maisonette-Wohnung mit Balkon im Dachgeschoss



<b>Immobilienart:</b>	Wohnung
<b>Kaltmiete:</b>	615,00 €
<b>Nebenkosten:</b>	285,00 €
<b>Warmmiete:</b>	900,00 €
<b>Kaution:</b>	1.230,00 €
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bezug:</b>	ab 01.05.2025
<b>Energieausweistyp</b>	Verbrauchsausweis

## Objektdaten

<b>Immobilienart:</b>	Wohnung
<b>Adresse:</b>	Karolinenstr. 15, 99817 Eisenach
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 82 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete:</b>	615,00 €
<b>Nebenkosten:</b>	285,00 €
<b>Warmmiete:</b>	900,00 €
<b>Stockwerk:</b>	Dachgeschoss
<b>Balkon / Terrasse:</b>	Balkon
<b>Kaution:</b>	1.230,00 €
<b>Bezug:</b>	ab 01.05.2025
<b>Energieausweistyp</b>	Verbrauchsausweis
<b>Gebäudetyp:</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Baujahr laut Energieausweis:</b>	1922
<b>Befeuerungsart:</b>	Zentralheizung
<b>wesentlicher Energieträger:</b>	Erdgas
<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	133,30 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieverbrauch für Warmwasser enthalten:</b>	Ja
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	E
<b>Energieausweis gültig bis:</b>	25.09.2028
<b>Bodenbeläge:</b>	Laminat, Fliesen
<b>Badausstattung:</b>	Badewanne, Dusche

## Lagebeschreibung

Das 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-Schienerverkehr und den nahegelegenen Verkehrslandeplatz Eisenach-Kindel.

Zentral gelegen sind Bus und Bahn in ca. 5 Gehminuten von der Wohnung aus zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nicht weit entfernt und auch das Stadtzentrum mit dem Marktplatz und der Einkaufsstraße sind gut fußläufig erreichbar.

Weiterhin befinden sich Parks, Spielplätze, Sportanlagen sowie andere Möglichkeiten zur Gestaltung der Freizeit in der Nähe.

## Objektbeschreibung

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

Auf ca. 82 m<sup>2</sup> verteilen sich in der hier angebotenen Wohnung 3 Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer, ein Flur sowie ein Balkon.

Der Flur bietet Zugang zum Wohnzimmer sowie zum Badezimmer und zur Küche. Vom Wohnzimmer aus erreicht man das Schlafzimmer, ebenso gelangt man von hier aus in die obere Etage, in der sich das 3. Zimmer und der Balkon befindet. Das mit einer Badewanne ausgestattete Badezimmer ist gefliest und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss. Der Fußboden der Wohnung ist mit Laminat ausgestattet.

Weiterhin gehört ein Kellerraum zur Wohnung.

Die Treppenhausreinigung, 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 Betriebskostenvorauszahlung enthalten.

## sonstiges

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

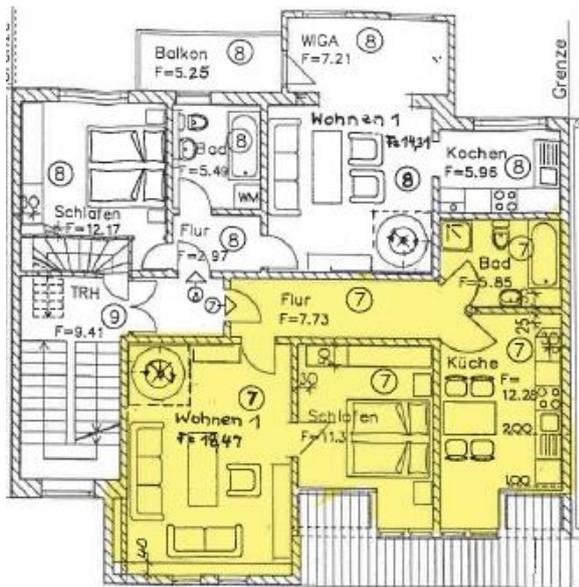
Es wurde auf der Grundlage der vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen, sowie dessen Angaben, ohne Gewähr gefertigt.

Bitte geben Sie bei Exposéanfragen immer Ihre vollständige Anschrift und/oder Telefonnummer an, sonst kann keine Bearbeitung erfolgen.

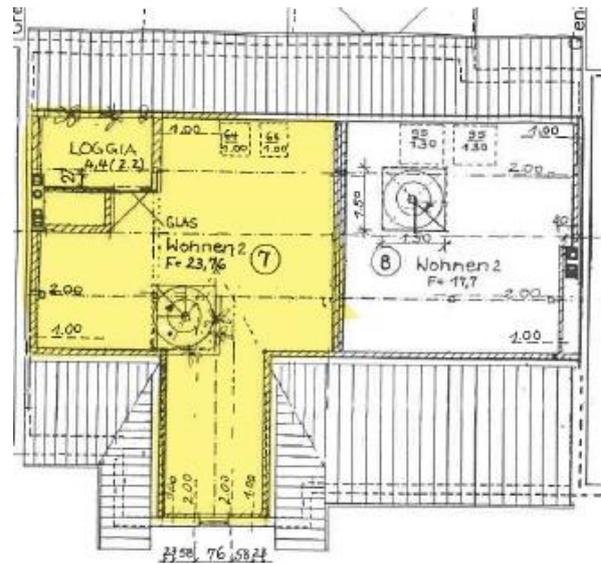
Besichtigungstermine finden nach entsprechender Vereinbarung statt.

Vielen Dank!

## Objektbilder / Grundrisse



Dachgeschoss



Dachboden

## 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."