

# Exposé

**GRUSKA**  
IMMOBILIEN & VERWALTUNG

## Attraktive 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Eisenach



<b>Immobilienart:</b>	Wohnung
<b>Kaltmiete:</b>	606,00 €
<b>Nebenkosten:</b>	244,00 €
<b>Warmmiete:</b>	850,00 €
<b>Stellplatz:</b>	60,00 €
<b>Kaution:</b>	1.212,00 €
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 87 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bezug:</b>	ab 01.10.2025
<b>Energieausweistyp:</b>	Energieverbrauchsausweis

## Objektdaten

<b>Immobilienart:</b>	Wohnung
<b>Adresse:</b>	Eisenach, Sophienstr. 50
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 87 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete:</b>	606,00 €
<b>Nebenkosten:</b>	244,00 €
<b>Warmmiete:</b>	850,00 €
<b>Stellplatz:</b>	60,00 €
<b>Stockwerk:</b>	Dachgeschoss
<b>Kaution:</b>	1.212,00 €
<b>Bezug:</b>	01.10.2025
<b>Energieausweitertyp</b>	Energieverbrauchsausweis
<b>Gebäudetyp:</b>	Zweiseitig angebautes Mehrfamilienhaus
<b>Baujahr laut Energieausweis:</b>	1996
<b>wesentlicher Energieträger:</b>	Erdgas
<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	89,8 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieverbrauch für Warmwasser enthalten:</b>	ja
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	C
<b>Energieausweis gültig bis:</b>	05.10.2027
<b>Bodenbeläge:</b>	Laminat/Parkett/Fliesen
<b>Badausstattung:</b>	Badewanne und Dusche

## Lagebeschreibung

Die Mietwohnung befindet sich in der Sophienstraße, direkt in der Eisenacher Innenstadt.

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.

Die Sophienstraße in Eisenach ist eine begehrte Wohngegend, die durch ihre zentrale Lage und gute Anbindung überzeugt. Die Nähe zur Innenstadt ermöglicht es, alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie kulturelle und Freizeitangebote bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Die Lage bietet eine angenehme Wohnqualität, ideal für Familien, Paare oder Singles, die Wert auf eine gute Infrastruktur legen.

## Objektbeschreibung

Diese charmante und lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung im Herzen von Eisenach, mit einer Wohnfläche von ca. 87 m<sup>2</sup> bietet ein modernes und komfortables Zuhause, das durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine angenehme Atmosphäre besticht. Die Wohnung befindet sich in einer zentralen Lage, so dass Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote bequem erreichbar sind. Das gepflegte Haus verfügt über Gemeinschaftseinrichtungen wie eine Waschküche und einen Fahrradkeller die den Alltag zusätzlich erleichtern und das Gemeinschaftsgefühl fördern.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss, was für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgt. Durch die Lage im oberen Stockwerk genießen Sie zudem eine gewisse Privatsphäre und Ruhe. Die vorhandene Einbauküche ist im Mietpreis enthalten und bietet einen komfortablen Start in Ihr neues Zuhause. Für Fahrzeuge besteht die Möglichkeit, einen Tiefgaragenstellplatz anzumieten, was besonders in der Innenstadt von Eisenach von Vorteil ist. Dieser kostet monatlich 60,00 € und bietet sicheren Schutz für Ihr Fahrzeug.

### Ausstattung und Raumaufteilung:

- **Zimmeraufteilung:**
  - Großzügiges Wohnzimmer mit integrierter Küche, das zum Verweilen einlädt
  - Balkon der an das Wohnzimmer angrenzt
  - Weiträumiger, freundlicher Eingangsbereich
  - Ruhiges Schlafzimmer für erholsame Nächte
  - Flexibles Kinder-, Gäste- und/oder Arbeitszimmer, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet
- **Küche:** Moderne Einbauküche
- **Badezimmer:** innenliegendes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC sowie ein separates Gäste-WC für zusätzlichen Komfort
- **Flur:** Freundlicher Eingangsbereich, der den Zugang zu den einzelnen Räumen ermöglicht
- **Abstellraum:** Praktischer Stauraum für Haushaltsutensilien und Vorräte oder auch ein kleiner Arbeitsplatz
- **Keller:** Separates Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum und sichere Unterbringung von Gegenständen
- **Gemeinschaftseinrichtungen:** Nutzung der Waschküche und des Fahrradkellers gemäß Hausordnung, was den Alltag erleichtert und das Gemeinschaftsgefühl stärkt

Die Treppenhauseinigung, 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.

Wenn Sie auf der Suche nach einer gepflegten, gut ausgestatteten Wohnung in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage sind, dann ist diese Wohnung genau das Richtige für Sie. Nutzen Sie die Gelegenheit, um in einem angenehmen Umfeld Ihr neues Zuhause zu gestalten!

## 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

Wohn- und Esszimmer





**Flur**



Badezimmer



Gäste-WC



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Abstellkammer



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."