

EXPOSÉ

Exklusive 5-Raum-Wohnung mit Balkon im Villenviertel



ECKDATEN

Objektart: Wohnung
Adresse: 99817 Eisenach
Baujahr: 1925
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 170 m²
Nebenkosten (ca.): 250,- €
Etage: 1
Balkon / Terrasse: ja
Energieausweis: Verbrauchsausweis

Kaltmiete
€ 1.360,-

> Wohnung
> Eisenach
> 5 Zimmer

> 170 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 30033104



Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	99817 Eisenach, Heinrich- Zieger- Straße 05
Baujahr	1925
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	170 m ²
Kaltmiete	1.360,- €
Nebenkosten (ca.)	250,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Kaution	2.720,- €
Etage	1
Balkon / Terrasse	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	116,70 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Baujahr	1925
Gartennutzung	ja
Küche	Einbauküche
Heizung	Etagenheizung
Befeuerung	Gas
bezugsfrei ab	01.12.2025

Objektbeschreibung:

Diese großzügige 5-Raum-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 170 m² befindet sich in der begehrten Heinrich-Zieger-Straße im Eisenacher Villenviertel – einer der attraktivsten und ruhigsten Wohnlagen der Stadt. Die Wohnung überzeugt durch ihren hellen, offenen Grundriss und bietet viel Platz für Familien oder Paare mit gehobenem Wohnanspruch.

Der große Koch- und Essbereich bietet Zugang zum sonnigen Balkon, der ideal zum Entspannen einlädt. Dank der zahlreichen Fensterflächen ist die Wohnung lichtdurchflutet und schafft ein angenehmes Wohnambiente.

Ein besonderer Komfort ist die Fußbodenheizung, die in allen Wohnräumen für eine gleichmäßige, behagliche Wärme sorgt.

Die Wohnung verfügt über ein modernes Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC – ideal für Familien oder für Besuch. Die fünf gut geschnittenen Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, z. B. als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeits- oder Hobbyräume.

Das gepflegte und ruhige Umfeld des Villenviertels bietet ein exklusives Wohngefühl und eine hohe Lebensqualität.

Ausstattung:

AUSSTATTUNG:

- ca. 170 m² Wohnfläche, 5 Zimmer
- Balkon
- Küche mit Zugang zum Balkon
- integrierte Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste- WC
- Kellerabteil inklusive
- Fußbodenheizung

ALLGEMEIN:

- Kabelanschluss nach Vertrag mit dem Betreiber
- Mülltonnenstandplatz
- Garten zur allgemeinen Nutzung

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in der Heinrich-Zieger-Straße, mitten im angesehenen Villenviertel von Eisenach – einer der beliebtesten und hochwertigsten Wohnlagen der Stadt. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Altbauvillen, viel Grün und einer ruhigen, niveaullvollen Nachbarschaft. Trotz der angenehmen Ruhe ist die Infrastruktur hervorragend.

Das Stadtzentrum von Eisenach erreicht man in wenigen Minuten, ebenso wie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Schulen und Kindergärten liegen ebenfalls in gut erreichbarer Nähe, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, und auch die Erreichbarkeit über die nahegelegenen Bundesstraßen und die Autobahn A4 sorgt für schnelle Wege in umliegende Städte und Regionen. Die idyllische Umgebung lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Grünen ein.

Sonstiges:

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum oder Zwischenverwertung bleiben vorbehalten. Dieses Angebot wurde auf Grundlage der vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie dessen Angaben, ohne Gewähr gefertigt.

Eckdaten

- > Wohnung
- > Eisenach
- > 5 Zimmer

- > 170 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 30033104



Treppenhaus



Flur



Teil Garten



IMG 0335

Eckdaten

- > Wohnung
- > Eisenach
- > 5 Zimmer

- > 170 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 30033104



Gäste WC



Küche



Küche



Zimmer 1

Eckdaten

- > Wohnung
- > Eisenach
- > 5 Zimmer

- > 170 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 30033104



Zimmer 2



Zimmer 3



Zimmer 2



Zimmer 4

Eckdaten

- > Wohnung
- > Eisenach
- > 5 Zimmer

- > 170 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 30033104



Zimmer 4



Zimmer 5

- > Wohnung
- > Eisenach
- > 5 Zimmer

- > 170 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 30033104



AGB:

1. Allgemeines

Der Abschluss von Verträgen mit der La Casa Hausverwaltung GmbH erfolgt allein auf der Basis dieser Bedingungen, deren ausschließliche Gültigkeit der Auftraggeber durch Unterzeichnung des Vertrages bzw. der Auftragsbestätigung anerkennt. Andere Bedingungen sind ungültig. Unsere Angebote sind freibleibend und bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer schriftlichen Bestätigung durch uns.

Beide Parteien verpflichten sich, alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf eventuelle Rechtsnachfolger auch bei Vermietung oder Verpachtung zu übertragen.

2. Vertragsdauer und Kündigung

Vertragsdauer und Kündigung richten sich nach den diesbezüglichen Bestimmungen des Vertrages bzw. der Auftragsbestätigung.

3. Einweisung in das Anwesen

Vor der Tätigkeitsaufnahme durch den Auftragnehmer ist der Auftraggeber verpflichtet, die Mitarbeiter des Auftragnehmers in sämtliche vorhandenen technischen Einrichtungen des zu betreuenden Anwesens und in die Gesamtanlage einzuweisen, auf mögliche Gefahrenquellen ausdrücklich hinzuweisen und sämtliche erforderlichen Schlüssel zu übergeben.

4. Leistungen des Auftragnehmers

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die in den Verträgen oder in der Auftragsbestätigung festgehaltenen Leistungen ordentlich durchzuführen. Abweichungen von den Vereinbarungen sind zulässig, wenn der vertraglich vereinbarte Leistungsumfang und -standard gewahrt bleibt. Die vereinbarten Leistungen beschränken sich nur auf die im Leistungsverzeichnis zur Betreuung ausgewiesenen Gemeinschaftseinrichtungen.

4.1 Haustechnik

Im Rahmen der Haustechnik übernimmt der Auftragnehmer Kleinreparaturen an den Gemeinschaftseinrichtungen, sowie die Arbeitszeit eine halbe Stunde je Vorgang nicht überschreitet und im Einzelfall nichts Abweichendes geregelt ist.

Werden dem Auftragnehmer im Rahmen der haustechnischen Betreuung Schäden und Mängel am betreuten Objekt bekannt, erstattet er dem Auftraggeber unverzüglich Meldung.

4.2 Notdienst

Bei Heizungsausfall, Wasserrohrbruch, Lifteinschluss oder Stromunterbrechung hat der Auftraggeber Anspruch auf den Einsatz des Notdienstes, sofern vertraglich vereinbart. Der Auftragnehmer ist berechtigt und beauftragt, den Schaden, falls erforderlich, sofort selbst oder unter Einschaltung von Dritten zu Lasten des Auftraggebers auch ohne vorherige Benachrichtigung zu beheben. In diesen Fällen wird der Auftragnehmer unverzüglich nach der Behebung des Schadens Nachricht über Art und Umfang des Schadens dem Auftraggeber zukommen

lassen.

4.3 Winterdienst

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die im Winterdienstvertrag oder in der Auftragsbestätigung festgehaltenen Leistungen ordentlich durchzuführen, soweit die Durchführung des Winterdienstes Vertragsbestandteil ist. Abweichungen von den Vereinbarungen sind zulässig, wenn der vertraglich vereinbarte Leistungsumfang und -standard gewahrt bleibt. Die Erforderlichkeit eines Winterdiensteinsatzes hat der Auftragnehmer selbst-ständig und rechtzeitig festzustellen. Die Leistungen werden nach den jeweiligen örtlichen Vorschriften hinsichtlich der Räum- und Streupflichten bei winterlichen Witterungsverhältnissen durchgeführt. Die Abfuhr von Schnee erfolgt nur gegen gesonderte Berechnung. Das Entfernen von Schnee kann in folgenden Fällen erst beim nächsten regulären Einsatz oder nach Absprache und gegebenenfalls gegen zusätzliche Räumgebühr erfolgen:

- Schnee, der von ungereinigten Nachbargrundstücken herübergetragen wird.

- Schnee, der durch die Straßenreinigung auf bereits geräumte Gehwege geworfen wird.

- Glättebildung durch defekte Dachrinnen oder Schmelzwasser.

- Bei vom Dach stürzenden Schneeverwehungen.

Soweit Zugänge und Einfahrten nicht versperrt werden, stehen zur Ablagerung des anfallenden Schnees die Ränder der zu räumenden Flächen zur Verfügung.

4.4 Material und Reparaturen

Material und Ersatzteile für die Behebung kleinerer Schäden werden dem Auftraggeber gesondert in Rechnung gestellt. Wird die Durchführung größerer Reparaturen oder Erneuerungen erforderlich, so unterbreitet der Auftragnehmer dem Auftraggeber einen Kostenvoranschlag und wird gegebenenfalls, unter Einschaltung von Fachfirmen auf Grund gesonderter Beauftragung tätig. Nothilfemaßnahmen bei Notdiensteinsätzen werden vom Auftragnehmer ohne ausdrückliche Beauftragung durch den Auftraggeber durchgeführt.

4.5 Arbeitszeit

Vereinbarte turnusgemäße Leistungen können nur während der normalen Arbeitsstunden an Werktagen von Montag bis Freitag erbracht werden, wenn nichts anderes vereinbart ist.

5. Leistungen und Erklärungen des Auftraggebers

Der Auftraggeber ist verpflichtet, dem Auftragnehmer ohne Berechnung kaltes und warmes Wasser und Strom für den Betrieb von Maschinen sowie alle notwendigen Schlüssel in dem für die Durchführung der Arbeiten erforderlichen Umfang zur Verfügung zu stellen.

Bei Bedarf überlässt der Auftraggeber dem Auftragnehmer unentgeltlich einen geeigneten verschließbaren Raum für Materialien, Geräte und Maschinen.

- > Wohnung
- > Eisenach
- > 5 Zimmer

- > 170 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 30033104



Der Auftraggeber erklärt gegenüber dem Auftragnehmer, dass die auf den Auftragnehmer übertragene Tätigkeit nicht einen eigenen Wirtschaftszweig bzw. eine eigene Wirtschaftseinheit darstellt. Der Auftraggeber erklärt weiter, dass durch die Übertragung der Tätigkeit keine Kündigungen gegenüber eigenen, bisher auf diesem Gebiet tätigen Mitarbeitern, ausgesprochen wurden. Sollte auf Grund gesetzlicher Vorschriften der Übergang eines solchen gekündigten Arbeitsverhältnisses des Auftraggebers auf den Auftragnehmer festzustellen sein, so stellt der Auftraggeber den Auftragnehmer von den Pflichten eines so übergegangenen Arbeitsverhältnisses frei.

6. Reklamationen

Reklamationen sind unverzüglich nach der Durchführung der Leistung des Auftragnehmers mitzuteilen, um damit eine sofortige Feststellung der Beanstandungen zu garantieren. Der Auftraggeber hat bei einer Reklamation unverzüglich der zuständigen Niederlassung Kontakt aufzunehmen, wobei es nicht genügt, die Reklamation dem Personal am Einsatzort mitzuteilen. Eine mündliche Reklamation ist nicht ausreichend. Reklamationen sind daher grundsätzlich schriftlich vom Auftraggeber vorzunehmen. Bei rechtzeitig oder ordnungsgemäß gerügten Beanstandungen ist der Auftragnehmer zur Nacharbeit verpflichtet und berechtigt. Der Auftraggeber ist zu Rechnungskürzungen berechtigt, wenn die Nacharbeit nicht zur Beseitigung der gerügten Beanstandungen geführt hat.

7. Vergütungen

Die Rechnungen des Auftragnehmers sind jeweils monatlich im Voraus ohne Skontoabzug fällig. Zur Aufrechnung oder Zurückbehaltung ist der Auftraggeber nicht berechtigt, es sei denn, der Gegenanspruch ist rechtskräftig titulierte oder durch den Auftragnehmer anerkannt. Werden vom Auftragnehmer Leistungen erbracht, für die ein gesonderter Auftrag erteilt wurde oder bei dem es sich um kleinere Reparaturen oder Nothilfemaßnahmen handelt, so wird hierüber eine gesonderte Rechnung an den Auftraggeber erstellt, die ohne Abzug zur sofortigen Zahlung fällig ist. Kommt der Auftraggeber mit der Bezahlung der Vergütung in Verzug, so ist der Auftragnehmer berechtigt, ab dem Fälligkeitstag Verzugszinsen mit 2 % über dem jeweils Gültigen Diskontsatz der Bundesbank zu berechnen. Kommt der Auftraggeber seiner Zahlungspflicht nicht oder nicht pünktlich nach, ist der Auftragnehmer berechtigt, seine vertraglich geschuldete Leistung bis zur vollständigen Erfüllung seiner eigenen Ansprüche durch den Auftraggeber zurückzubehalten. Das Personal des Auftragnehmers ist nicht zum Inkasso berechtigt. Die Zahlungen haben grundsätzlich bargeldlos auf ein vom Auftragnehmer zu benennendes Konto zu erfolgen.

8. Preisanpassungsklausel

Wegen der Lohnintensität der vom Auftragnehmer zu erbringenden Leistungen ist der Auftragnehmer bei einer Änderung der Tariflöhne der Wohnungswirtschaft, der Sozialbeitragsleistungen oder sonstiger

gesetzlicher Mehrleistungen berechtigt, eine Anpassung der vereinbarten Vergütung um 9/10 des jeweiligen Prozentsatzes der Lohnerhöhung bzw. der anderen Mehrleistungen zu fordern.

Eine Anpassung kann erst ab dem ersten des dem der schriftlichen Anpassungserklärung folgenden Monats geltend gemacht werden.

9. Haftung

Die Haftung des Auftragnehmers für nachweislich durch ihn oder seine Mitarbeiter in Ausführung der Verrichtung schuldhaft verursachten Schäden wird der Höhe nach auf die Deckung entsprechend den Bedingungen seines Haftpflichtversicherungsvertrages beschränkt.

10. Übernahme

Jegliche Übernahme von Mitarbeitern des Auftragnehmers in ein eigenes Beschäftigungsverhältnis, während oder innerhalb von sechs Monaten nach Beendigung der Vertragsbeziehung, durch den Auftraggeber ist ein Verstoß gegen die gegenseitige vertragliche Treuepflicht, was den Auftragnehmer berechtigt, vom Auftraggeber eine Vertragsstrafe in Höhe eines Halbjahres-Bruttogehaltes des übernommenen Mitarbeiters zu fordern. Dies gilt unabhängig davon, ob der Abschluss des Arbeitsvertrages auf der Initiative des Auftraggebers oder der des Mitarbeiters beruht. Als Übernahme in ein Beschäftigungsverhältnis ist auch die Einstellung des Mitarbeiters in ein mit dem Auftraggeber rechtlich oder wirtschaftlich verbundenes Unternehmen zu verstehen.

11. Schlussbestimmung

Falls eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sind oder werden, sind die Parteien verpflichtet, diese Bestimmung durch eine andere Vertragsbestimmung zu ersetzen, welche den Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung so nach wie möglich erreicht.

12. Gerichtsstand

Als Gerichtsstand wird Eisenach vereinbart