

Top-Gewerbefläche im Herzen von Eisenach



ECKDATEN

Objektart: Einzelhandel

Adresse: 99817 Eisenach

Baujahr: 1980

Verkaufsfläche (ca.): 190 m²

Gesamtfläche (ca.): 360 m²

Nebenkosten (ca.): 400,- €

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Wesentlicher Energieträger: Gas

Energieverbrauchskennwert: 70 kWh / (m²*a)

Kaltmiete
€ 2.000,-

La Casa Hausverwaltung GmbH

Theaterplatz 3, 99817 Eisenach - Tel.: 03691/889309-0
info@lacasa-hv.de - www.lacasa-hv.de

> Einzelhandel

> Eisenach

> 190 m² Fläche

> Objektnummer: 30042402



Objekteckdaten:

Objektart	Einzelhandel
Adresse	99817 Eisenach, Johannisplatz 4
Baujahr	1980
Verkaufsfläche (ca.)	190 m ²
Gesamtfläche (ca.)	360 m ²
Kaltmiete	2.000,- €
Nebenkosten (ca.)	400,- €
Kautions	6.000,- €
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	70 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Baujahr	1980
Heizung	Etagenheizung
Befeuerung	Gas
bezugsfrei ab	01.12.2025
Provision für Mieter	3,0 Monatsmieten (zzgl. MwSt.)

Objektbeschreibung:

Diese attraktive Gewerbefläche befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses direkt am Johannisplatz, einer der zentralen und belebten Adressen in der Eisenacher Innenstadt.

Die Einheit wurde zuletzt von einer Backshop-Kette genutzt und eignet sich daher ideal für gastronomische Konzepte, Bäckereien, Cafés oder andere Betriebe mit Laufkundschaft. Selbstverständlich ist auch eine Nutzung als Einzelhandels- oder Dienstleistungsfläche denkbar.

Ausstattung & Aufteilung

- Gesamtfläche: ca. 360 m²
- Verkaufsraum mit großzügiger Fensterfront und optimaler Sichtlage
- Nebenräume mit Lager- und Personalbereich
- Sanitäreinheit vorhanden
- Anschlüsse für gastronomische Nutzung (z. B. Wasser, Starkstrom, Abluft) vorbereitet
- Bodenbelag und Einrichtung in neutralem, gepflegtem Zustand
- Barrierearmer Zugang von der Straßenseite

Highlights

- Zentrale Innenstadtlage mit hoher Passantenfrequenz
- Eck- und Schaufensterlage mit sehr guter Sichtbarkeit

- Flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Backshop, Café, Feinkost, Service- oder Einzelhandelsbetriebe

Gute Erreichbarkeit durch nahegelegene Bushaltestellen und Parkmöglichkeiten

Nutzungsideen:

- Bäckerei, Konditorei oder Café
- Feinkost- oder Reformhaus
- Mode- oder Fachgeschäft
- Kosmetik- oder Servicebetrieb
- Büro oder Showroom mit Kundenverkehr

Ausstattung:

Highlights:

Beste Innenstadtlage mit hoher Sichtbarkeit und Laufkundschaft

Helle, offene Verkaufsfläche mit Nebenräumen (insgesamt ca. 360 m²)

Möbel und Elektrogeräte teilweise vorhanden – Übernahme bei Bedarf möglich

Flexible Gestaltungsmöglichkeiten für Ihr individuelles Konzept

Gute Anbindung und zahlreiche Parkmöglichkeiten in der Nähe.

Lagebeschreibung:

Makrolage

Die Immobilie befindet sich im Herzen von Eisenach, zentral in der Altstadt gelegen. Die Stadt ist über die Autobahn Bundesautobahn A4 sowie über Regional- und Fernverbindungen gut erreichbar.

Der Johannisplatz selbst ist Teil der innerstädtischen Infrastruktur mit hoher Nutzungsfrequenz – sowohl für Einzelhandel als auch Dienstleistung.

Mikrolage & Umfeld

- Das Objekt liegt direkt am Johannisplatz, einer gut frequentierten Straßenzone mit Fußgängeranteilen und guter Sichtbarkeit.

- In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Banken, Ärzte und Apotheken – also eine voll ausgebaute Innenstadtinfrastuktur.

Eckdaten

> Einzelhandel

> Eisenach

> 190 m² Fläche

> Objektnummer: 30042402



- Verkehrsanbindung: Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar. Zudem gibt es Parkmöglichkeiten in der näheren Umgebung.

Besonderheiten der Lage

Sichtlage: Durch die zentrale Platzlage ist die Fläche gut sichtbar und leicht auffindbar – ideal für Gewerbe mit Publikumsverkehr.

Innenstadtlage: Der Standort profitiert von der Innenstadtlage in Eisenach – ideal für Dienstleistung, Einzelhandel oder Bürokonzepte mit Kundenfrequenz.

Altstadtcharme: Das Umfeld ist geprägt von sanierten Altbauten und einer gewachsenen Geschäftsstruktur – das schafft eine attraktive Umgebung für Gewerbe.

Sonstiges:

Sie wünschen einen Besichtigungstermin oder ein individuelles, auf Sie zugeschnittenes Mietangebot? Dann rufen Sie uns an!

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.

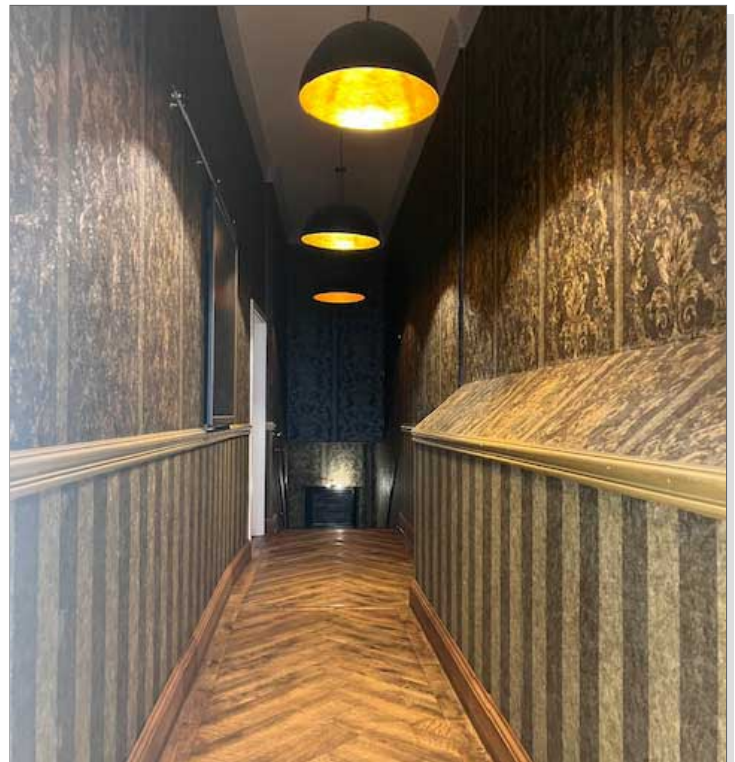
Objektbilder:



IMG 8142



IMG 8159



IMG 8130

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einzelhandel

> Eisenach

> 190 m² Fläche

> Objektnummer: 30042402



IMG 8132



IMG 8137



IMG 8133



IMG 8126

Eckdaten

> Einzelhandel

> Eisenach

> 190 m² Fläche

> Objektnummer: 30042402



IMG 8145



IMG 8153



IMG 8141



IMG 8147

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einzelhandel

> Eisenach

> 190 m² Fläche

> Objektnummer: 30042402



IMG 8149



IMG 8154



IMG 8151



IMG 8160

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einzelhandel

> Eisenach

> 190 m² Fläche

> Objektnummer: 30042402



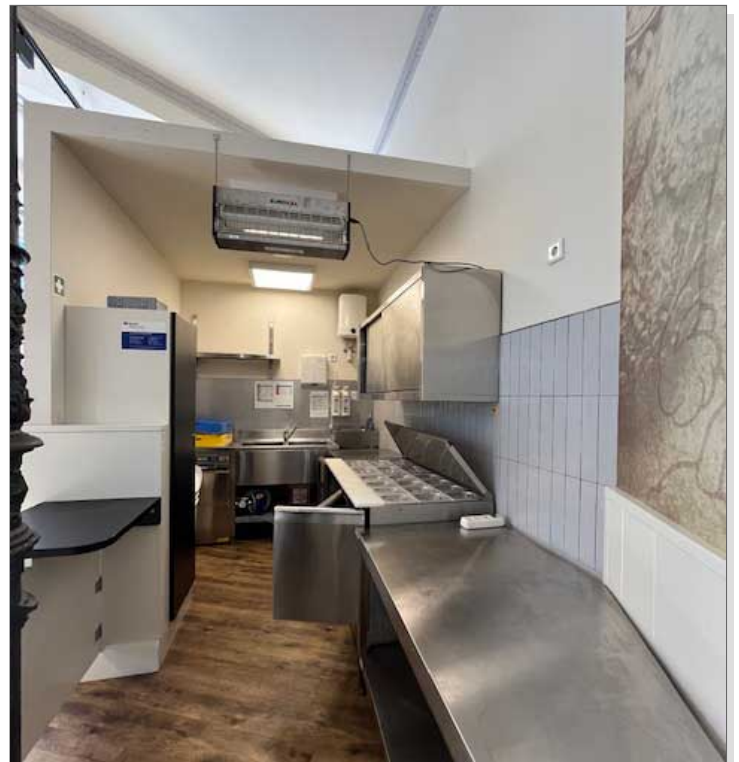
IMG 8161



IMG 8163



IMG 8162



IMG 8150

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

> Einzelhandel

> Eisenach

> 190 m² Fläche

> Objektnummer: 30042402



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.

> Einzelhandel

> Eisenach

> 190 m² Fläche

> Objektnummer: 30042402



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