EXPOSÉ

attraktive 4- Raum- Wohnung









ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 99817 Eisenach
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 122 m²
Nebenkosten (ca.): 320,- €
Warmmiete (ca.): 1.290,- €
Etage: 1
Balkon / Terrasse: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis

Kaltmiete € 970,-

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Eisenach
> 4 Zimmer
> 122 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 80074



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	99817 Eisenach, Bornstraße 21-23
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	122 m²
Kaltmiete	970,- €
Nebenkosten (ca.)	320,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.290,- €
Kaution	1.940,- €
Etage	1
Balkon / Terrasse	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	100,50 kWh / (m²*a)
Gartennutzung	ja
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
bezugsfrei ab	sofort

Objektbeschreibung:

Das Objekt befindet sich in der Bornstraße 21/23 in Eisenach, im traditionsreichen Wohngebiet Karthäuserhöhe. Das Umfeld ist durch eine gewachsene Wohnbebauung und den historischen Charakter der ehemaligen Villenkolonie geprägt. Die Bornstraße zeichnet sich durch ihre ruhige, innerstädtische Lage und eine angenehme Wohnatmosphäre aus.

Die Umgebung bietet eine gute Anbindung an die Eisenacher Innenstadt sowie eine gute Erreichbarkeit der Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Insgesamt handelt es sich um einen attraktiven Standort mit historischem Flair und gewachsenem Wohnumfeld.

Ausstattung:

Ausstattung
AUFTEILUNG WOHNUNG:
- 4 Zimmer
- Bad
- Flur
- Kelleranteil

AUSSTATTUNG WOHNUNG:
- Dusche, Badewanne, Waschtisch, WC, div. Badausstattung u.s.w.
- Wände im Innenbereich-Raufaser/weiß

AUSSTATTUNG ALLGEMEIN:
- gemeinschaftlicher Mülltonnenstandplatz
- zentrale Heizung mit Warmwasserbereitung
- TV-Kabelanschluss (nach Vertrag m.d. Betreiber)

Lagebeschreibung:

Das Objekt befindet sich in attraktiver Wohnlage im Eisenacher Südviertel, einem der traditionsreichsten und beliebtesten Wohngebiete der Stadt. Das Viertel ist insbesondere durch seine historische Villenbebauung, den grünen Charakter und die angenehme Wohnatmosphäre geprägt.

Die Eisenacher Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet vielfältige Einkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsangebote. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung befinden sich im näheren Umfeld. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen gewährleistet.

Darüber hinaus bietet die Umgebung einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Nähe zum Stadtwald sowie zu beliebten Ausflugszielen wie der Wartburg und der Drachenschlucht lädt zu Spaziergängen und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Insgesamt überzeugt die Lage durch die gelungene Kombination aus innenstadtnaher Infrastruktur, historischem Wohnumfeld und naturnaher Umgebung

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.

Objektbilder:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Eisenach
> 4 Zimmer
> 122 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 80074





Bad



Wohnzimmer



Flur



Schlafzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Eisenach
> 4 Zimmer
> 122 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 80074





Kinderzimmer



Balkon



Küche



Gäste WC

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Eisenach
> 4 Zimmer
> 122 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 80074





Bad



Bad



Bad

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Eisenach
> 4 Zimmer
> 122 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 80074



Ansprechpartner:

Frau Sandra Kannegießer

Telefon: 03691 / 8893090
E-Mail: info@lacasa-hv.de

Firmendaten:

La Casa Hausverwaltung GmbH
Theaterplatz 3

99817 Eisenach

Tel.: 03691/889309-0
Fax: 03691/889309-9
E-Mail: info@lacasa-hv.de
Internet: www.lacasa-hv.de

Geschäftsführende Gesellschafter:
Sandra Kannegießer Dipl. Betriebswirtin (FH)
Philipp Neumann gepr. Immobilienfachwirt (IHK)

Registergericht: Amtsgericht Jena
Registernummer: HRB 501440
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:DE77ZZ00000007507

Erlaubnis nach §34c Gewerbeordnung wurde am 11.04.2007 durch die Stadtverwaltung Eisenach erteilt.

Erlaubnis nach §34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO wurde am 07.03.2019 durch die Stadtverwaltung Eisenach erteilt.

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026



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 rechten 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.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026



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 tituliert 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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026