

charmante 2,5- Raum Wohnung mit Terrasse im Villenviertel



ECKDATEN

Objektart: Wohnung

Adresse: 99817 Eisenach

Baujahr: 1910

Zimmerzahl: 2,5

Wohnfläche (ca.): 105 m²

Nebenkosten (ca.): 300,- €

Warmmiete (ca.): 1.200,- €

Balkon / Terrasse: ja

Garage / Stellplatz: ja

**Kaltmiete
€ 900,-**

La Casa Hausverwaltung GmbH

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

> Wohnung
> Eisenach
> 2,5 Zimmer

> 105 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 308902003



Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	99817 Eisenach, Erich- Honstein- Straße 14
Baujahr	1910
Zimmerzahl	2,5
Wohnfläche (ca.)	105 m ²
Kaltmiete	900,- €
Nebenkosten (ca.)	300,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.200,- €
Kaution	1.800,- €
Balkon / Terrasse	ja
Garage / Stellplatz	ja
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1910
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
bezugsfrei ab	01.07.2026

Objektbeschreibung:

Diese charmante und großzügig geschnittene 2,5-Zimmer-Wohnung in der Erich-Hohnstein-Straße 14 vereint stilvolles Wohnen mit einer der schönsten Wohnlagen Eisenachs. Im beliebten Villenviertel gelegen, genießen Sie hier eine ruhige, grüne Umgebung und gleichzeitig die Nähe zur Innenstadt – ein Wohnumfeld mit besonderer Lebensqualität und historischem Flair.

Die lichtdurchfluteten Räume und der durchdachte Grundriss schaffen eine einladende Wohnatmosphäre mit viel Platz zum Wohlfühlen. Ein besonderes Highlight ist der gemütliche Wintergarten, der zu jeder Jahreszeit einen wunderbaren Rückzugsort bietet. Der stilvolle Kachelofen im Wohnzimmer sorgt zusätzlich für eine behagliche und wohnliche Atmosphäre.

Auch in puncto Komfort überzeugt die Wohnung auf ganzer Linie: Zahlreiche praktische Abstellmöglichkeiten innerhalb der Wohnung bieten viel Stauraum und Ordnungsmöglichkeiten. Ergänzt wird dies durch einen eigenen Kellerraum sowie ein separates Dachbodenabteil.

Die Küche und das Badezimmer verfügen jeweils über Fenster und profitieren dadurch von angenehmem Tageslicht sowie natürlicher Belüftung – ein zusätzlicher Pluspunkt für Wohnkomfort und Wohlbefinden.

Neben der privaten Terrasse lädt auch der liebevoll angelegte Gemeinschaftsgarten zum Entspannen und Verweilen im Grünen ein – ideal, um sonnige Tage in ruhiger Atmosphäre zu genießen.

Diese Wohnung bietet die perfekte Kombination aus großzügigem Wohnkomfort, praktischer Ausstattung und erstklassiger Lage im begehrten Eisenacher Villenviertel. Ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die ein stilvolles Zuhause mit besonderem Charme suchen.

Ausstattung:

WOHNUNG

- 2,5 großzügige, helle Räume
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken
- Dachbodenabteil, Kellerabteil, Büroraum
- Terrasse und Wintergarten
- Garten- mitnutzung
- Zentralheizung
- zusätzlicher Kachelofen
- Garage bei bedarf verfügbar

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in der begehrten Erich-Hohnstein-Straße im renommierten Eisenacher Villenviertel – einer der schönsten und gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Das Umfeld besticht durch stilvolle Altbauten, gepflegte Grünanlagen und eine ruhige, angenehme Wohnatmosphäre mit besonderem Charme.

Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus entspanntem Wohnen und hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem und in kurzer Zeit erreichbar. Auch die Eisenacher Innenstadt mit ihren vielfältigen Restaurants, Cafés und kulturellen Angeboten liegt nur wenige Minuten entfernt.

Die naturnahe Umgebung lädt zu zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten ein. Spaziergänge durch die grünen Straßen des Villenviertels, nahegelegene Parks sowie attraktive Rad- und Wanderwege bieten einen hohen Freizeitwert direkt vor der Haustür.

Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung erreichen Sie sowohl den Bahnhof als auch die Autobahn schnell und unkompliziert – ideal für Berufspendler und alle, die flexibel unterwegs sein möchten.

Das Eisenacher Villenviertel vereint stilvolles Wohnen, Ruhe und

Eckdaten

- > Wohnung
- > Eisenach
- > 2,5 Zimmer

- > 105 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 308902003

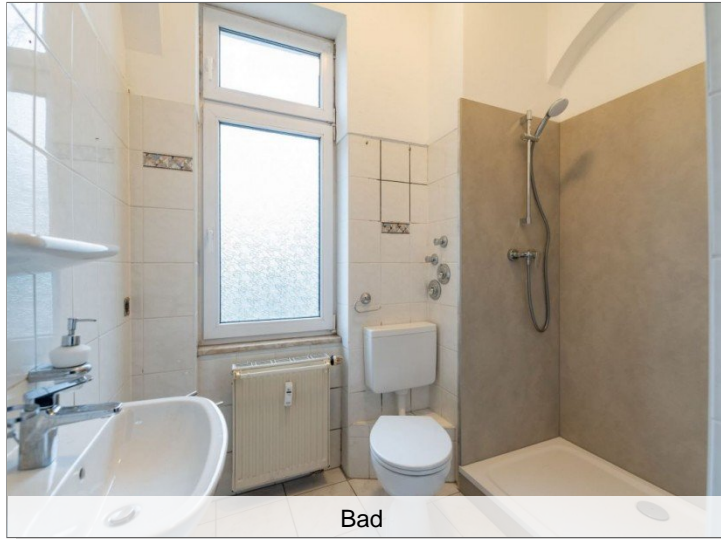


Urbanität auf besondere Weise und zählt nicht ohne Grund zu den attraktivsten Wohngegenden Eisenachs.

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:



Bad



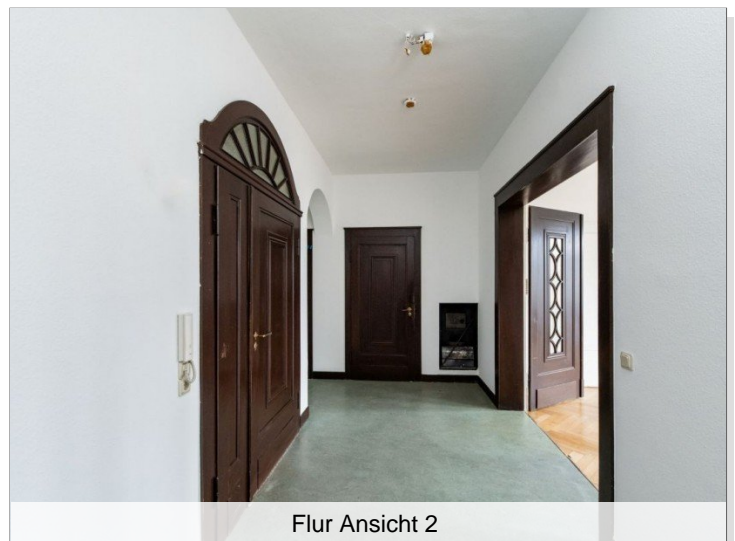
Büroraum Ansicht 3



Büroraum



Büroraum Ansicht 2



Flur Ansicht 2

Eckdaten

- > Wohnung
- > Eisenach
- > 2,5 Zimmer

- > 105 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 308902003



Flur



Keller Hinterraum



Haus Gartenansicht



Keller Seitenansicht



Kachelofen



Keller Vorderraum

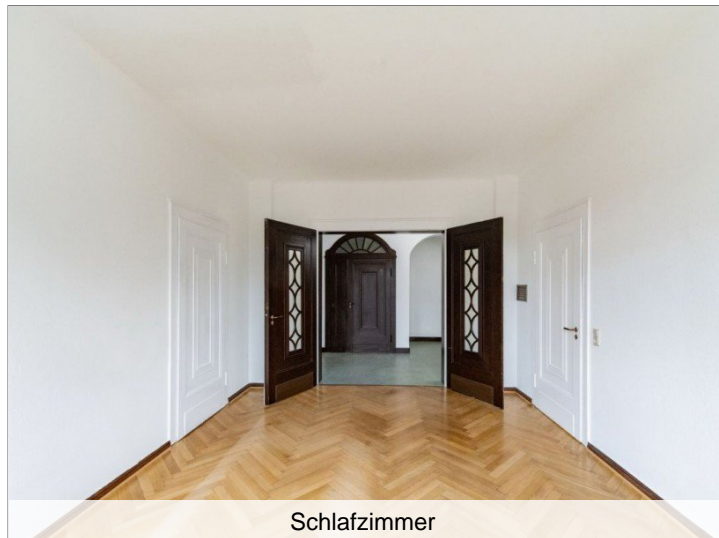
Eckdaten

- > Wohnung
- > Eisenach
- > 2,5 Zimmer

- > 105 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 308902003



Keller



Schlafzimmer



Küche Ansicht 2



Schlafzimmer



Küche



Terrasse Ansicht 2

Eckdaten

- > Wohnung
- > Eisenach
- > 2,5 Zimmer

- > 105 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 308902003



Terrasse



Wintergarten Ansicht 2



Treppenhaus



Wohnzimmer Ansicht 3



Wintergarten



Wohnzimmer

> Wohnung
> Eisenach
> 2,5 Zimmer

> 105 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 308902003



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
> 2,5 Zimmer

> 105 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 308902003



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