EXPOSÉ

exklusive 4-Raumwohnung mit Einbauküche

ECKDATEN

Objektart: Wohnung

Adresse: 99817 Eisenach

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 95 m²

Nebenkosten (ca.): 380,- €

Balkon / Terrasse: ja

Energieausweis: Bedarfsausweis

Wesentlicher Energieträger: Gas

Endenergiebedarf: 63,70 kWh / (m²*a)

Kaltmiete € 713,-

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

> Wohnung
> Eisenach
> 4 Zimmer
> 95 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 200002101

Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	99817 Eisenach, Rennbahn 48
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	95 m²
Kaltmiete	713,- €
Nebenkosten (ca.)	380,- €
Balkon / Terrasse	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	63,70 kWh / (m²*a)
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Befeuerung	Gas
bezugsfrei ab	01.10.2026

Objektbeschreibung:

Die hier angebotene Wohnung befindet sich im Erdgeschoss/Hochparterre des vollständig und aufwendig sanierten Mehrfamilienwohnhauses. Insgesamt verfügt dieses repräsentative Objekt über 4 Wohnungen auf vier Geschossen.
Die Wohnung selbst steht bezugsfertig zur Vermietung und besticht neben weitreichenden exklusiven Ausstattungsdetails und Laminatboden im Wohnbereich, insbesondere durch eine der Küche vorgelagerte Terrasse, ein hochmodernes exklusives Bad mit Dusche und Wanne sowie eine hochwertige Einbauküche mit "Siemens"-Elektrogeräten.
Im Rahmen der Sanierung wurde nicht nur auf eine zweckmäßige Aufteilung und eine hochwertige Ausstattung sondern auch auf die strengen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) eingegangen, so dass der Energiebedarf dieses Gebäudes letztlich unter dem vergleichbarer Mehrfamilienhäuser liegen wird.
Dies wird neben einem ausgereiften Vollwärmeschutz, Fußboden- und Deckendämmung sowie dreifach verglasten Fenstern insbesondere durch eine hochmoderne Brennwertheizung möglich gemacht.

Ausstattung:

AUFTEILUNG DER WOHNUNG:
- 4 Zimmer
- Wohnküche
- Flur
- Bad (mit Wanne, Dusche, Waschtisch & WC)
- Terrasse
- Kelleranteil
- Pkw-Stellplatz

AUSSTATTUNG DER WOHNUNG:
- Laminatboden in allen Wohnräumen und Küche
- Bad modern mit Kunststoffdekorplatten in Holzdesign
- Wände im Innenbereich glatt gespachtelt und geschliffen (weiß)
- Einbaudeckenleuchten (Halogen) in Flur, Bad und Küche
- Türen glatt weiß mit Edelstahl-Drückergarnituren
- 3-fach verglaste Wärme- und Schallschutzfenster
- TV-Anschluss in Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer
- großzügige Terrasse gepflastert, mit Pergolaabtrennung
- wertige Einbauküche mit "Siemens"-Elektrogeräten (Einbauherd mit Umluft, Grill & versenkbaren Knöpfen, Cerankochfeld, Kühl-/Gefrierkombination, Geschirrspüler und Umlufthaube mit Aktivkohlefilter.

AUSSTATTUNG ALLGEMEIN:
- Wasch-/Trockenraum
- Mülltonnenstandplatz
- zentrale Schließanlage (mit 5 Schlüsseln je Wohnung)
- Kabelanschluss (nach Vertrag mit dem Betreiber)

Lagebeschreibung:

Das Mehrfamilienwohnhaus befindet sich in zentrumsnaher Stadtlage Eisenachs, nördlich des Bahndamms an der Rennbahn/Ecke Planstraße. Einkaufsmöglichkeiten und der öffentliche Personennahverkehr sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

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:

Treppenhaus EG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Wohnung
> Eisenach
> 4 Zimmer
> 95 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 200002101

Flur

Arbeitszimmer

Bad B1

Kinderzimmer

Bad B2

Küche B1

© 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

> Wohnung
> Eisenach
> 4 Zimmer
> 95 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 200002101

Schlafzimmer

Wasch Trockenraum

Wohnzimmer B1

Keller

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Wohnung
> Eisenach
> 4 Zimmer
> 95 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 200002101

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