

EXPOSÉ

Attraktive Gewerbeeinheit im Eisenacher Südviertel -
ca. 74 m² für Büro, Praxis, Studio oder Ladengeschäft



ECKDATEN

Objektart: Bürofläche

Adresse: 99817 Eisenach

Bürofläche (ca.): 74 m²

Nebenkosten (ca.): 183,- €

Warmmiete (ca.): 553,- €

Anzahl Garage / Stellplatz: 2

Garage / Stellplatz: Miete 50,- € / Anzahl 2

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Wesentlicher Energieträger: Erdgas H

**Kaltmiete
€ 370,-**

NEUMANN IMMOBILIEN, Andreas Neumann

Theaterplatz 3 - 99817 Eisenach - Tel.: +49 (0) 3691 / 2386-0
info@neumannimmobilien.de - www.neumannimmobilien.de

> Bürofläche

> 74 m² Fläche

> Eisenach

> Objektnummer: 070014



Objekteckdaten:

Objektart	Bürofläche
Adresse	99817 Eisenach
Bürofläche (ca.)	74 m ²
Kaltmiete	370,- €
Nebenkosten (ca.)	183,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	553,- €
Kautions	3 Monatskaltmieten
Anzahl Garage / Stellplatz	2
Garage / Stellplatz	Miete 50,- € / Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas H
Energieausweis Ausstelltdatum	2023-04-18
Energieausweis gültig bis	2033-04-17
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Wärmewert	120.3 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Baujahr	1996
Energieausweis Gebäudeart	Gewerbe
Preise zzgl. MwSt.	ja
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte Gewerbeeinheit im Erdgeschoss bietet auf ca. 74 m² vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Büro, Praxis, Beratung, Studio, Dienstleistung oder ein kleines Ladengeschäft. Die Einheit überzeugt durch helle, gut geschnittene Räume, große Fensterflächen und eine freundliche Atmosphäre.

Insgesamt stehen drei nutzbare Räume zur Verfügung, die sich flexibel aufteilen und individuell gestalten lassen. Ob Empfangsbereich, Beratungsraum, Büro, Behandlungszimmer oder Personalbereich - die Fläche bietet ausreichend Spielraum für unterschiedliche Konzepte.

Besonders praktisch sind die zwei getrennten Sanitärräume sowie ein zusätzlicher Abstellraum. Die vorhandenen Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Arbeitsumgebung. Durch die Lage im Erdgeschoss eignet sich die Einheit auch für Nutzungen mit Kunden- oder

Patientenverkehr.

Die Gewerbefläche wurde zuletzt als Büro- bzw. Praxisfläche genutzt und kann nach Vereinbarung übernommen werden.

Ausstattung:

- Objektart: Gewerbeeinheit / Bürofläche / Ladengeschäft
- Adresse: Marienstr. 43/45, 99817 Eisenach
- Lage: Eisenach-Südviertel
- Fläche: ca. 74 m²
- Räume: 3
- Etage: Erdgeschoss
- Sanitärräume: 2 getrennte WCs
- Abstellraum: vorhanden
- Stellplätze: 2 Stellplätze (je 50EUR p.M.)
- Verfügbarkeit: nach Vereinbarung
- Kaltmiete: 370 EUR zzgl. MwSt.
- Nebenkosten-Vorauszahlung: 183 EUR zzgl. MwSt.
- Stellplätze: 100 EUR zzgl. MwSt. für 2 Stellplätze

Lagebeschreibung:

Die Gewerbeeinheit befindet sich in der Marienstraße 43/45 im beliebten Eisenacher Südviertel. Das Umfeld ist geprägt von Wohn- und Geschäftshäusern sowie einer angenehmen, zentralen Stadtlage.

Das Stadtzentrum von Eisenach mit seinen Geschäften, Dienstleistern, gastronomischen Angeboten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist schnell erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut.

Eisenach ist als Wartburgstadt, Tourismusstandort und Industrieregion überregional bekannt. Durch die Anbindung an die A4, den ICE-Schienerverkehr sowie die gute regionale Infrastruktur ist die Lage sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter attraktiv.

Sonstiges:

Die Einheit wird provisionsfrei für den Nachmieter angeboten.

Die Angaben beruhen auf den vorliegenden Informationen und Unterlagen. Irrtum, Änderungen und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Ein Mietvertrag kommt ausschließlich vorbehaltlich der Zustimmung des Eigentümers bzw. Vermieters zustande.

Besichtigungstermine sind nach vorheriger Absprache möglich. Bitte stellen Sie bei Interesse eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten und kurzer Angabe zur geplanten Nutzung.

Objektbilder:

Eckdaten

> Bürofläche

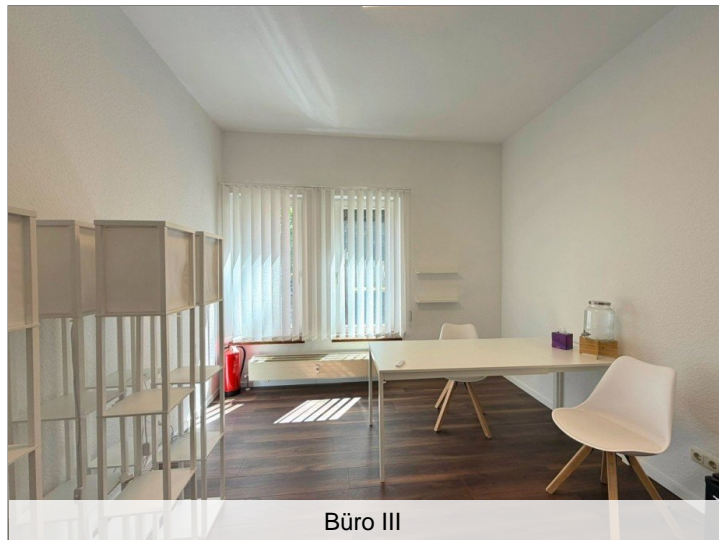
> Eisenach

> 74 m² Fläche

> Objektnummer: 070014



Schaufenster



Büro III



Büro I



WC II



Büro II

Eckdaten

> Bürofläche

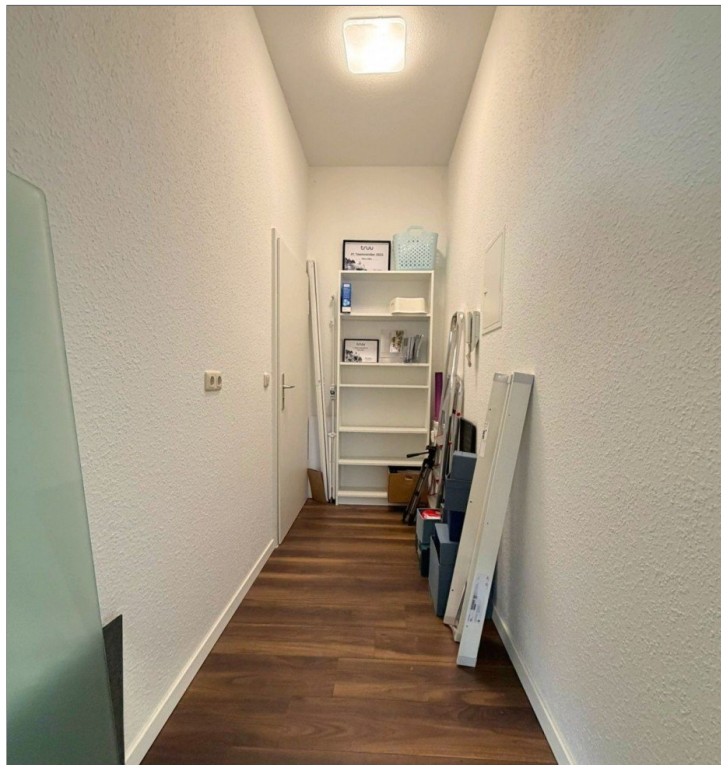
> Eisenach

> 74 m² Fläche

> Objektnummer: 070014



WC I



Abstellraum

