

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Wünschendorf

### Ruhige 2-Raum Wohnung mit Balkon, EBK und Fernblick ins Grüne



Objekt-Nr. OM-318423

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **550 € + NK**

Ansprechpartner:  
Florian Schauerhammer

Bahnhofstraße 13  
07570 Wünschendorf  
Thüringen  
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	120 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	1.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zentrumsnahe, sehr ruhig gelegene 2-Raum Wohnung (60m<sup>2</sup>) mit sonnigem Balkon und unverbautem Fernblick ins Grüne über eine Gartenanlage.

Das Haus (Bj. 97) liegt in zweiter Reihe am angrenzenden Schrebergarten in nachbarschaftlicher Hausgemeinschaft.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil. Parkplätze stehen im Innenhof zur Verfügung. Die neuwertige EBK ist im Mietpreis enthalten.

Beste Verbindung nach Gera - Weida - Greiz durch nahegelegenen Bahnhof und Bushaltestelle.

In unmittelbarer Nähe befindet sich der Elsterradweg, welcher diese Städte miteinander verbindet.

Hausmeister, Winterdienst und Müllentsorgung wird alles von Fachfirmen erledigt und ist bereits in den Nebenkosten inkludiert.

\*\*\*\* Die Wohnung wird bis zum Einzug ab 11/2024 renoviert, inkl. hochwertigem, fußwarmen und trittschallgedämmten Vinylboden. \*\*\*\*

Räume:

Großes Wohnzimmer mit Balkon, Duschbad, Schlafzimmer, Küche, Flur, Kellerabteil und PKW Stellplatz am Haus.

Ausstattung:

- inkl. neuwertiger Einbauküche
- sonniger Balkon (Nachmittags - Abends)
- hochwertiger trittschallgedämmter und fußwarmer Vinylboden
- PKW Stellplatz am Haus im Innenhof
- Haus Energieverbrauch Klasse C - 96,40 kWh/m<sup>2</sup>a
- Gas Zentralheizung
- SAT Fernsehanlage
- DSL mit bis zu 250 Mbit/s laut Telekom
- sehr guter 4G und 5G Handyempfang laut Telekom

Umgebung:

Bahnhof, Bus - 1 Gehminute

Kindergarten - 1 Gehminute

Bäcker / Fleischer - 2 Gehminuten

Supermarkt - 3 Gehminuten

Apotheke - 4 Gehminuten

Arztpraxis - 9 Gehminuten

Grundschule - 10 Gehminuten

Bezugsfertig ab dem 01.11.2024.

Vermietung von Privat an Privat.

Falls Sie Fragen haben oder einen Besichtigungstermin wünschen, schreiben Sie mich gerne an :)

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## **Lage**

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



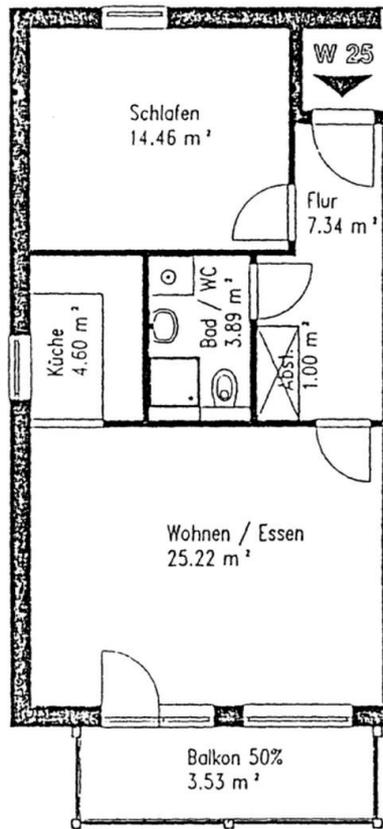
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

## Energieausweis (Verbrauchsausweis)



Energieausweistyp

Ver

Gebäudetyp

Baujahr laut Energieausweis

Endenergieverbrauch

96

Warmw

# Exposé - Grundrisse

