

Exposé

Wohnung in Gotha

4-R-Etagenwohnung mit Balkon Innenstadtlage Gotha



Objekt-Nr. OM-177024

Wohnung

Vermietung: **1.015 € + NK**

Ansprechpartner:
Dr. Eckart Giesser
Telefon: 0171 1970988

99867 Gotha
Thüringen
Deutschland

Baujahr	1995	Miete Garage/Stellpl.	35 €
Etagen	2	Mietsicherheit	3.045 €
Zimmer	4,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	119,70 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	125,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	140 €	Etage	1. OG
Heizkosten	180 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	320 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

4-RW für modernes und stilvolles Wohnen (Wohlfühlambiente durch große helle Räume mit unverbautem Blick in alle Richtungen, Alleinlage des Hauses) mit einer Wohnfläche über ca. 119,7 qm auf einer in sich abgeschlossenen Etage (1. OG) eines in Mitte der 90-er Jahre durch einen Unternehmenseigentümer für den Eigenbedarf großzügig erbauten 3-Familien-Hauses in relativ zentraler und bedeutender Stadtlage von Gotha.

Im Jahr 2026 erfolgte eine Erneuerung der Wohnung. Der Treppenaufgang wurde im Zuge dessen in griechisch/römischer Form und Plastik sehr ansehnlich und aufwendig gestaltet.

Ausstattung

4 Wohn- und Schlafräume, 2 Bäder, davon 1 Duschbad im Schlafbereich, 1 Hauswirtschaftsraum, große Wohnküche und ein großer, süd-westlich ausgerichteter Balkon (ca. 11,5m²) prägen die hohe Wohnqualität. Dazu ein kleiner gemeinschaftlicher Garten- als Grünanlagenbereich (u.a. für Grillabende geeignet, etc.).

Verfeinert und kostengünstig wird das angenehme Wohnen durch eine sehr sparsame und regulierbare Fußbodenheizung sowie eine Sprechanlage zum Objektzugang und zum Hauseingangsbereich.

Große gerahmte Fensterflächen (Panoramafenster zum Balkon hin bzw. alle Fenster mit Sprossen und Jalousien) lassen viel Licht in alle Räume. Die Fußböden sind mit Laminat bzw. Fliesen ausgelegt. Telefon-/ Internet- sowie SAT-Empfang liegen an. Die Wohnungsstruktur und Raumanordnung ähneln die wie in einem Einfamilienhaus im Bungalowstil; alles ist sehr großzügig und übersichtlich angelegt und auf einer Ebene befindlich. Eine individuelle Gestaltung der eigenen Wohnbedürfnisse wird so möglich und erleichtert.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Vollbad, Duschbad

Sonstiges

Die Wohnung war bis Ende Mai 2026 langfristig vermietet, danach aufgefrischt; sie kann nach terminlicher Abstimmung besichtigt als auch umgehend bezogen werden. Der Eigentümer gewährt für individuelle Herrichtungswünsche der Wände, etc. einen einmaligen Bonus bis € 500,00.

Die Nettokaltmiete ist mit mtl. € 1.015,00 veranschlagt. PKW-Stellplätze auf dem gesicherten Gelände können angemietet werden zum Stückpreis mtl. € 35,00.

Die Betriebsnebenkosten wurden aktuell kalkuliert mit mtl. € 320,00 (3-Personen-Haushalt), davon für Heizkosten mtl. € ca. 180,00.

Für die Bar-Kautions sind 3 Monatskaltmieten bzw. € 3.045,00 zu berücksichtigen.

Kinder sind in der Wohnanlage willkommen, eine Tierhaltung (bis zu 1 Stück Kleintier pro Haushalt) ist nach Abstimmung und Verträglichkeit im Haus möglich und verhandelbar, wie auch alle anderen aufgeführten Positionen und Details.

Die Vermittlung für solvente Interessierte erfolgt direkt über den privaten Eigentümer/ Vermieter; sie ist provisionsfrei.

Terminabsprachen zur Besichtigung und Anmietung werden gewünscht. Bei Anmietung sind übliche Dokumente, wie aktuelle Schufa-Auskunft, Bescheinigung Vorvermieter, Einkommensnachweise und Ausweiskopien erforderlich.

Alternativ dazu steht für besondere Kenner eine hochwertige Loftwohnung zur Vermietung bereit.

Zeigen Sie bitte ihre Telefon- und Maildaten an für Rückrufe des Vermieters. Vielen Dank.

Lage

Verkehrstechnisch sehr gut erschlossene, privat geführte Wohnanlage bei ansprechender Infrastruktur mit großzügigen Außen- und Grünflächen (parkähnlich) sowie eigenen PKW-Stellplätzen in einer attraktiven, unverbauten Lage in unmittelbarer Nähe des Gerichtes, der Orangerie, des Busbahnhofes, von 2 Supermärkten und Kindergarten, also unmittelbar im Herzen der Stadt.

Nach ca. 300 Metern bzw. 3-Minuten Laufweg erreichen Sie das Neue Rathaus, das Hauptpostamt, Bank, Kino, Theater, Cafe's, Ärztehäuser, Steuer- und Rechtsberater. Zur Autobahnanschlussstelle sind es ca. 5 km, nach Erfurt ca. 20 km.

Am Objekt grenzt ein Bachlauf mit ausgiebigem Grünstreifen, ideal für Spaziergänge und "Gassigehen". Die Immobilie ist mit einem Metallgitterzaun nebst Schiebetor gesichert.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Realschule, Gymnasium

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	36,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Wohndiele mit Balkonzugang

Exposé - Galerie



Balkonansicht



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad mit Wanne und Dusche

Exposé - Galerie



Duschbad



Treppenbereich



Ansicht Wohnküche (ohne EBK)

Exposé - Grundrisse

