

# Exposé

## Wohnung in Werra-Suhl-Tal

**3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Stellplatz und neuer Gasetagenheizung | ca. 60,89 m<sup>2</sup>**



Objekt-Nr. OM-292326

**Wohnung**

Verkauf: **89.000 €**

Ansprechpartner:  
Boris van der Lem

An der Stedte 9  
99837 Werra-Suhl-Tal  
Thüringen  
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,89 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	15,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	11.990 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	80 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 60,89 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss links eines Mehrfamilienhauses in ruhiger Wohnlage von Werra-Suhl-Tal. Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume und ein angenehmes Wohnambiente.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer sowie ein Wohnzimmer. Ein Balkon mit angenehmem Ausblick bietet zusätzlichen Wohnkomfort und lädt zum Entspannen ein.

Die separate Küche ist funktional geschnitten und bietet ausreichend Platz für eine Einbauküche. Das Badezimmer ist hell gefliest und mit einer Badewanne ausgestattet.

Ein besonderer Vorteil ist die neue Gasetagenheizung, die im Jahr 2026 eingebaut wurde. Dadurch verfügt die Wohnung über eine moderne und effiziente Heizlösung.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

Laminatboden in Wohn- und Schlafräumen

Helles, freundliches Ambiente

Neue Gasetagenheizung aus 2026

Ruhige Lage mit guter Nachbarschaft

Gepflegtes Treppenhaus

Kellerabteil zur Wohnung gehörend

PKW-Stellplatz im Kaufpreis enthalten

Garage kann zusätzlich für 11.000 EUR erworben werden

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder auch als WG.

## Ausstattung

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 60,89 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 1. Obergeschoss rechts

Balkon mit angenehmem Ausblick ins Grüne

Separate Küche mit Platz für eine Einbauküche

Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC

Laminatboden in Wohn- und Schlafräumen, Fliesen in Küche, Bad und Flur

Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Neue Gasetagenheizung aus 2026

Gegensprechanlage

Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit freundlichem Hausflur

PKW-Stellplatz im Kaufpreis enthalten

Garage kann zusätzlich für 11.000 EUR erworben werden

Kellerabteil zur Wohnung gehörend

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Einbauküche

**Lage**

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage im Ortsteil Berka der Stadt Werra-Suhl-Tal (PLZ 99837) im Wartburgkreis in Thüringen. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern sowie viel Grün – ideal für alle, die eine entspannte und naturnahe Wohnatmosphäre schätzen.

Alle Dinge des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäcker, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Schulen und Kindergärten befinden sich im näheren Umfeld.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut:

Die B84 sowie die Autobahn A4 sind schnell erreichbar

In ca. 15–20 Minuten erreicht man Eisenach oder Bad Salzungen

Öffentliche Verkehrsmittel stehen in fußläufiger Nähe zur Verfügung

Naturfreunde profitieren von der Nähe zu Wäldern, Feldern und Wanderwegen in der Umgebung – perfekte Voraussetzungen für Freizeit, Sport und Erholung im Grünen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	142,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Küche



Balkon

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Flur



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Außenblick



Außenblick 2

# Exposé - Galerie



Keller allgemeinfläche



Keller



Garage

# Exposé - Galerie



Etagengrundrisse WE1,3,7,9

Grundriss