

Exposé

Wohnung in Gera - Aga

3 und 4-RMW mit Balkon, EBK, Parkplatz – 5 Minuten zum Amazon-Werk



Objekt-Nr. **OM-417015**

Wohnung

Vermietung: **499 € + NK**

Ansprechpartner:
Thomas Sandmann

Seligenstädter Straße 12
07554 Gera - Aga
Thüringen
Deutschland

Baujahr	1960	Mietsicherheit	1.497 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	75,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	75,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Nebenkosten	90 €	Stellplätze	1
Heizkosten	110 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	200 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es werden in dem Objekt zwei Wohnungen angeboten.

1. 4-Raum-Wohnung, 74,93 m² im 2. Obergeschoss warm 799 Euro
2. 3-Raum-Wohnung, 65,13 m² im 1. Obergeschoss warm 699 Euro

Die Kombination aus ruhiger, ländlicher Lage und der Nähe zum Amazon-Werk (nur 5 Minuten entfernt!) macht diese Wohnungen besonders attraktiv.

Ausstattung & Highlights

- ✓ Frisch renoviert – neues Laminat & frisch gestrichen
- ✓ Großer Balkon und Badewanne – perfekt zum Entspannen
- ✓ Einbauküche (EBK) inklusive – direkt einziehen & wohlfühlen
- ✓ Kostenloser Parkplatz – bequem direkt vor der Tür
- ✓ Bushaltestelle direkt am Haus – unkomplizierte Anbindung
- ✓ Ruhige, grüne Umgebung – Wohnen mit Erholungsfaktor
- ✓ eigener Keller – Platz für Sachen, die Sie nicht täglich benötigen
- ✓ Gut geschnittener Grundriss – optimale Raumnutzung
- ✓ schnelles Internet – ideal für Homeoffice oder Streaming

Lage & Umgebung

- ✓ Nur 5 Minuten zum Amazon-Werk – perfekt für Mitarbeiter
- ✓ KITA fußläufig
- ✓ Bushaltestelle direkt vor der Tür – schnelle Verbindung in die Stadt und zum Amazonwerk ohne umzusteigen
- ✓ Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants & weitere Infrastruktur in der Nähe
- ✓ Natur & Erholung direkt vor der Haustür
- ✓ Hier wohnen nur gute Nachbarn --> Alle Mieter werden persönlich vom Vermieter ausgewählt, um ein ruhiges und angenehmes Miteinander im Haus sicherzustellen.

Diese Wohnung ist ideal für Pendler, kleine Familien oder Paare, die ein modernes und gut angebundenes Zuhause suchen.

Ein weiteres Highlight ist der Hauswart, der in der Nähe seinen Sitz hat und als Ansprechpartner für Sie da ist. Er übernimmt auch die Pflege und Reinigung des Gebäudes. Die Nebenkosten sind so optimiert, dass es bei der jährlichen Abrechnung keine unangenehmen Überraschungen gibt.

Ihr neues zu Hause steht ab sofort zur Verfügung. Vor Vereinbarung einer Besichtigung bitten wir Sie um Angaben zu

1. Beruf
2. Einkommen
3. Haustiere
4. Raucher

5. gewünschtes Einzugsdatum
6. Anzahl der Personen die Einziehen
7. Grund des Umzuges
8. Ihre Telefonnummer für Rückfragen oder Vereinbarung eines Besichtigungstermin
9. vollständige Name

Besichtigungstermine werden ausschließlich nach Eingang Ihrer E-Mail vereinbart.

Jetzt Besichtigung vereinbaren & einziehen!

Die ersten 6 Bilder dienen nur zur besseren Vorstellung und wurden mit KI-erstellt.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Infrastruktur:

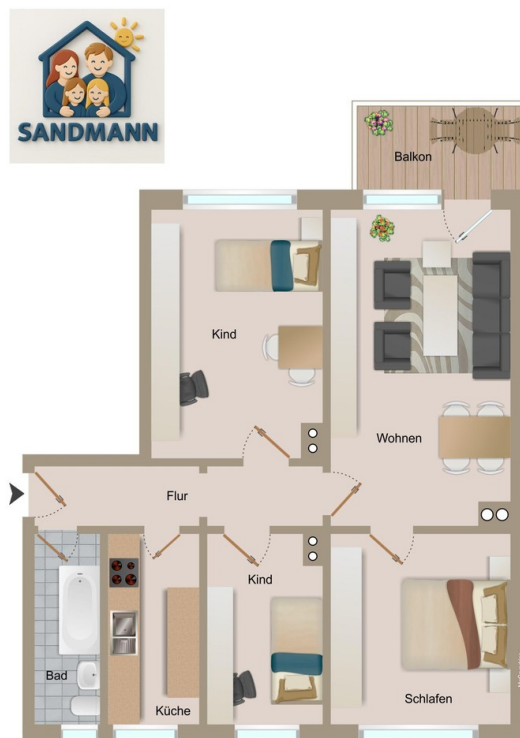
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	85,16 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Grundriss 4 Raumwohnung

Exposé - Galerie



Grundriss 3 Raumwohnung



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Arbeitszimmer (kleines Zimmer)

Exposé - Galerie



Kinderzimmer (kleines Zimmer)



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Außenansicht 1



Außenansicht 2

Exposé - Galerie



Hausansicht

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer ² TH-2025-00503907

(oder: „Registrierungsnummer wurde beantragt am...“)

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **20,44** kg CO₂-Äquivalent/(m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
85,16 kWh/(m²a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
93,68 kWh/(m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes **85,16 kWh/(m²a)**

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

Verbraucherfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						
01.01.2021	31.12.2023	Erdgas	1,10	321319,82	57837,57	263482,25	1,16

Vergleichswerte Endenergie ³

Die modelhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh ⁴ EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis (Auszug)

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (original)



Flur (original)

Exposé - Galerie



großes Zimmer (original)



Schlafzimmer (original)

Exposé - Galerie



Bad (original)



kleines Zimmer (original)