

Exposé

Wohnung in Gera - Aga

Frisch renoviert: 4 Zimmer, Balkon, EBK und Stellplatz



Objekt-Nr. **OM-417015**

Wohnung

Vermietung: **499 € + NK**

Ansprechpartner:
Thomas Sandmann

Seligenstädter Straße 12
07554 Gera - Aga
Thüringen
Deutschland

Baujahr	1960	Mietsicherheit	999 €
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

Helle 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Einbauküche – direkt einziehen und wohlfühlen

Diese frisch renovierte und moderne 4-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss bietet auf ca. 75 m² viel Platz zum Wohlfühlen. Durch den gut geschnittenen Grundriss eignet sie sich ideal für Familien, Paare oder Homeoffice-Nutzer, die mehr Platz suchen.

Die Wohnung überzeugt durch helle Räume, einen großen Wohnbereich mit Balkonzugang sowie eine moderne Einbauküche, sodass einem direkten Einzug nichts im Wege steht.

Highlights auf einen Blick:

- ✓ Frisch renoviert – neues Laminat & frisch gestrichen
- ✓ Moderne Einbauküche bereits vorhanden
- ✓ Balkon für entspannte Stunden
- ✓ Bad mit Badewanne und Fenster
- ✓ Eigener Keller
- ✓ Kostenloser Stellplatz direkt vor dem Haus
- ✓ Schnelles Internet – ideal für Homeoffice
- ✓ Ruhige, grüne Umgebung mit guter Anbindung
- ✓ Haustiere nach Absprache möglich

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage mit guter Verkehrsanbindung. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt am Haus. Einkaufsmöglichkeiten sowie große Arbeitgeber der Region sind schnell erreichbar. Auch die Nähe zu Gera sorgt für kurze Wege.

Bei Interesse freuen wir uns über eine kurze Nachricht mit einigen Informationen zu Ihnen (Personenzahl, Beruf, gewünschter Einzugstermin etc.).

Die ersten 5 Bilder dienen nur zur besseren Vorstellung und wurden mit KI-erstellt - Die Küche ist Original.

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



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer (kleines Zimmer)



Arbeitszimmer (kleines Zimmer)

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Grundriss 4 Raumwohnung

Exposé - Galerie



Außenansicht 1



Außenansicht 2

Exposé - Galerie



Hausansicht



Küche (original)

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes
Registrierungsnummer ² TH-2025-05553907
(oder „Registrierungsnummer wurde beantragt am...“)
3

Energieverbrauch

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

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
85,16 kWh/(m²a)

93,68 kWh/(m²a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)
85,16
kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.01.2021	31.12.2023	Erdgas	1,10	321319,82	57837,57	263482,25	1,56

Vergleichswerte Endenergie ³

Die modalhaft 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.

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 Leerstandsuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
 ⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis (Auszug)



Wohnzimmer (original)

Exposé - Galerie



Flur (original)



großes Zimmer (original)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer (original)



Bad (original)

Exposé - Galerie



kleines Zimmer (original)