

# Exposé

## Dachgeschoßwohnung in Gera

**Zentraler geht's nicht: Gehobenes Wohnen in der  
Stadtmitte von Gera!**



Objekt-Nr. OM-426903  
**Dachgeschoßwohnung**

Vermietung: **620 € + NK**

Ansprechpartner:  
Benedikt Reiner

Zschochernstraße 19  
07545 Gera  
Thüringen  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	3,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	103,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	250 €	Etage	4. OG
Mietsicherheit	1.240 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese moderne und außergewöhnlich gepflegte Dachgeschosswohnung im 4. Obergeschoss eines liebevoll instand gehaltenen Mehrfamilienhauses begeistert durch ihren hervorragenden Zustand – kein Wunder, denn sie wurde zuletzt vom Sohn des ehemaligen Eigentümers bewohnt und entsprechend gepflegt.

Die Wohnung ist ab 1. April 2026 bezugsfrei und bietet ein modernes, helles und komfortables Wohnambiente.

Zimmeraufteilung:

Wohnzimmer (ca. 30,2 m<sup>2</sup>):

Großzügig, lichtdurchflutet und ideal für entspannte Stunden oder gesellige Abende.

Schlafzimmer (ca. 11,3 m<sup>2</sup>):

Ein gemütlicher Rückzugsort für ruhige Nächte.

Kinder- bzw. Arbeitszimmer (ca. 15,7 m<sup>2</sup>):

Perfekt als Büro- oder als Kinderzimmer geeignet – viel Platz und Tageslicht.

Badezimmer (ca. 9,8 m<sup>2</sup>):

Ein echtes Highlight! Saniert, geräumig und mit einer Badewanne ausgestattet.

Küche (ca. 13,3 m<sup>2</sup>):

Viel Platz zum Kochen, Essen und gemeinsamen Genießen.

Flur (ca. 12,8 m<sup>2</sup>):

Ein großzügiger Eingangsbereich mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum.

Abstellraum/ Büro im 3. OG (ca. 9,8 m<sup>2</sup>):

Ein echtes Highlight: Dieser Raum bietet nicht nur wertvollen Stauraum, sondern kann auch hervorragend als zweites Büro, kreativer Arbeitsbereich oder ruhige Rückzugsecke genutzt werden – besonders attraktiv für Paare oder WGs, die flexibel planen möchten.

Kein Interesse am zusätzlichen Zimmer im 3. OG? Kein Problem! Das zusätzliche Zimmer ist optional!

## Ausstattung

Diese Wohnung verbindet den unverwechselbaren Charakter eines klassischen Altbau mit modernem Konform. Schon beim Betreten spüren Sie die Großzügigkeit: Beeindruckend hohe Decken verleihen jedem Raum ein luftiges und repräsentatives Flair, das man im Neubau vergeblich sucht.

Die Highlights im Detail:

Saniertes Wohlfühl-Bad: Freuen Sie sich auf ein frisch saniertes Badezimmer, das modernen Standard mit Ästhetik verbindet – keine Kompromisse bei der täglichen Wellness-Routine. Hier kann ein Waschbeckenschrank und ein Spiegel übernommen werden!

Kulinistik inklusive: Die vorhandene Einbauküche (EBK) ist bestens gepflegt und kann vom Vermieter bei Bedarf übernommen werden (900€ VB).

Home-Office nach Maß: Ein besonderes Extra ist das Arbeitszimmer. Die hochwertigen, maßgefertigten Möbel, die exakt auf den Schnitt des Raumes abgestimmt sind, können auf Wunsch übernommen werden. Perfekt für alle, die eine professionelle und stilvolle Arbeitsatmosphäre suchen.

Parkplatz-Sorgen? Nicht hier! In der Innenstadt eine Seltenheit: Zur Wohnung gehören zwei frei verfügbare Stellplätze. Wenn Sie Planungssicherheit bevorzugen, kann Ihnen gegen eine geringe Gebühr ein fester Parkplatz exklusiv zugewiesen werden.

Stauraum: Ein eigenes, geräumiges Kellerabteil bietet Ihnen den nötigen Platz für alles, was nicht täglich im Blickfeld stehen soll.“

## **Lage**

Das Haus befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum, in einer ruhigen Nebenstraße (Zschochernstraße 19) innerhalb einer Fußgängerzone. Die Lage verbindet idyllisches Wohnen mit einer hervorragenden urbanen Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas sowie Ärztehäuser sind bequem zu Fuß erreichbar. Trotz der zentralen Lage profitieren Sie hier von einem ausgesprochen ruhigen Wohnumfeld.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



FRONTANSICHT HAUS

RÜCKANSICHT

Gebäude