

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Manebach

**Wunderschöne, kernsanierte 3,5-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche, EBK, Kaminofen & 3m hohen Decken**



Objekt-Nr. **OM-454741**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **860 € + NK**

Ansprechpartner:  
Christina Hermann

Ilmenauer Weg 6  
98693 Manebach  
Thüringen  
Deutschland

Baujahr	1896	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	3,50	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	1.500 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese kernsanierte Wohnung befindet sich im Hochparterre unseres Mehrfamilienhauses im Ortskern des schönen Örtchens Manebach. Wir wollten ein zu Hause schaffen, das so schön ist, dass wir jederzeit selber gerne einziehen würden und so haben wir sie auch renoviert.

Die Wohnung verfügt über drei schöne, helle Zimmer mit 3m hohen Decken, neu verlegten Eichendielen und schickem Kaminofen im Wohnzimmer sowie schönen Ausblicken ins Grüne.

In der großen Wohnküche haben wir eine hochwertige Einbauküche mit viel Stauraum einbauen lassen nach einem Entwurf einer befreundeten Innenarchitektin. Angrenzend an die Küche finden sie einen geräumigen Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine, Trockner, Vorräte, Getränkeboxen, Koffer, usw. um all die Dinge unterzubringen, die man nicht in den Wohnräumen rumstehen haben möchte.

Das neue Badezimmer haben wir mit einer großen, bodenebenen Dusche und Fußbodenheizung, schönen Fliesen und einen großen runden beleuchteten Spiegel ausgestattet.

Wir haben ebenfalls alle Innentüren, Wände, Decken, Böden und Elektrik erneuert und ihnen Einrichtungsvorschläge für Küche, Wohnzimmer und Schlafzimmer erarbeitet.

Im Haus befindet sich auch eine neu renovierte Veranda mit einer Dartscheibe und Tischkicker, die mit genutzt werden kann.

Außerdem gehört ein Teil eines Kellers zur Immobilie, in dem Sie bequem Kisten oder anderes unterbringen können.

Im Nebengebäude finden sie einen Fahrradabstellraum.

Im schön gepflegten Garten, der auch mit genutzt werden kann, lässt es sich wunderbar vom Alltag erholen.

Besichtigungen sind ab sofort nach Vereinbarung möglich

## Ausstattung

Eichenparkett, Kaminofen, neue Einbauküche, Walk-in Dusche, Fußbodenheizung im Bad, separater Hauswirtschaftsraum, 3 Meter hohe Decken, schönen Blick über das Ilmtal, Mitnutzung des Gartens und der Veranda mit Dart und Kicker.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Diese Wohnung ist sehr gut sowohl für Alleinstehende als auch Paare mit ein bis zwei kleinen Kindern geeignet.

## Lage

Das Objekt befindet sich im Ortskern von Manebach, einem Ortsteil von Ilmenau. Die Wohnung ist 5 Minuten zu Fuß von der Bushaltestelle zwischen Ilmenau und Suhl und 2 Minuten vom Bahnhof (Verbindung nach Ilmenau - Erfurt und dem Rennsteig am Wochenende und Feiertagen) entfernt.

Im Ort finden sie fußläufig, 5 min entfernt einen kleinen, gut sortierten Einkaufsladen, weiter hinten im Ort einen sehr guten Fleischer, der noch selber seine Thüringer Würste, Rostbrätle und Wildfleisch herstellt sowie am Ende des Ortes Forellenteiche wo sie fangfrischen Fisch bekommen.

Im Ort befindet sich eine moderne Sporthalle, ein Fußballplatz mit Fußballverein, ein Beachvolleyball- und einen Basketball platz.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	116,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Küche mit Einbauküche

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Bad mit Fußbodenheizung



Schlafzimmer mit Eichenparkett

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Hausansicht außen

# Exposé - Galerie



Veranda mit Kicker und Dart

# Exposé - Grundrisse

Grundriss Wohnung EG  
Ilmenauer Weg 6  
Manebach

