

## Attraktive, komplett sanierte 3-Raum-Wohnung im Zentrum! Aufzug // Dusche // Balkon!

<b>Objektnummer</b>	10247/1/9
<b>Straße / Hausnr.</b>	Nicolaistraße 10
<b>Wohngebiet</b>	Zentrum
<b>PLZ / Ort</b>	07545 Gera
<b>Lage</b>	2.OG rechts
<b>Räume</b>	3 -Raum-Wohnung
<b>Wohnfläche</b>	67,69 m <sup>2</sup>
<b>Grundmiete</b>	435,00 €
<b>Nebenkostenvoraus.</b>	100,00 €
<b>Heizkosten</b>	129,00 €
<b>Gesamtmiete</b>	664,00 €



Gebäudeansicht

<b>Art des Energieausweises</b>	Energieverbrauchsausweis
<b>Energieverbrauchswert</b>	117,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Gebäude</b>	
<b>Energieeffizienzklasse</b>	D

### Wohnungsbeschreibung

- Aufzug
- Balkon / Loggia
- Dusche
- Hausreinigung - durch Firma
- Küche mit Fenster
- Breitbandkabel (PYUR)

### Ausstattung im Überblick

- Erstbezug nach Komplettanierung
- 3 Räume mit ca. 68 qm
- separate Küche mit Fenster
- praktische Raumaufteilung mit zusätzlichem Abstellraum
- neuwertiges Bad mit großzügiger Dusche und großformatigen Fliesen
- Design-Bodenbeläge und neue weiße Innentüren
- Kellerraum
- kautionsfrei



ELSTERTAL  
WOHNEN IN GERA

Grundriss

Haben wir Ihre Neugier geweckt? Dann rufen Sie mich an! Ich beraten Sie gern zu den Details!

## Attraktive, komplett sanierte 3-Raum-Wohnung im Zentrum! Aufzug // Dusche // Balkon!

### Räume

Abstellkammer (1.5 m <sup>2</sup> )	Küche (8.34 m <sup>2</sup> )
Bad (3.43 m <sup>2</sup> )	Loggia (2.24 m <sup>2</sup> )
Flur (7.92 m <sup>2</sup> )	Schlafzimmer (14.46 m <sup>2</sup> )
Kinderzimmer (10.45 m <sup>2</sup> )	Wohnzimmer I (20.47 m <sup>2</sup> )

### Objektbeschreibung

Diese Wohnung im 2. OG der Nicolaistraße wurde 2021 komplett saniert! Der Flur mit Gegensprechanlage, weiße Wände und neue weiße Innentüren sowie der Bodenbelag in Plankenoptik – alles wirkt modern, hell und einladend.

Auch Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sind schneeweiß und lassen damit Spielraum für Ihre Einrichtungsideen. Das Bad mit dem großzügigen Duschpaneel wird großformatig gefliest und mit hochwertiger Sanitärkeramik ausgestattet. Zusätzlichen Stauraum bietet ein Abstellraum im Flur. An Ihrem Westbalkon wird die Brüstung erneuert und eine Halterung für einen Blumenkasten angebracht. Gebührenpflichtige Stellplätze für Ihren PKW gibt es im öffentlichen Bereich, im Hof und natürlich auch im angrenzenden Parkhaus.

In zentraler Lage als Teil eines Häuserkomplexes wurde diese gepflegte Wohnanlage 1983 errichtet und umschließt mit anderen Gebäuden einen neu gestalteten Innenhof mit Sitzgelegenheiten, Spielplatz, Stellplätzen und altem Baumbestand. Das zentral gelegene Wohnhaus verfügt über fünf Geschosse. Die in den Jahren 2020/2021 durchgeführte Sanierungsmaßnahmen ermöglichen den Bewohnern ein modernes, zeitgemäßes Wohnen. Neben der Fassadensanierung und der Schaffung eines repräsentativen Eingangsbereiches sorgen jetzt Aufzüge für angenehmen Wohnkomfort. Die Raumaufteilung der Wohnungen ist sinnvoll und zweckmäßig gewählt. Alle Wohnungen haben einen Balkon sowie einen Keller als Stauraum.

Die Parksituation ist durch ein nahegelegenes Parkhaus gewährleistet bzw. es können Stellplätze im Innenhof angemietet werden. Highspeed-Internet ist über den Breitbandkabelanschluss möglich. Die Hausreinigung, Grünflächenpflege, Hausmeisterleistungen und der Winterdienst werden von Fachfirmen professionell für Sie ausgeführt.

### Wohngebietsbeschreibung

Im beliebtesten Stadtteil Geras wohnen heißt: Wohnen am Ort des Geschehens. Stadtmitte ist der Teil Geras, in dem vom Einkauf bis zum Behördengang alles erledigt werden kann. Nur wenige Minuten und Sie sind im Herzen der Altstadt mit historischem Marktplatz, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, hübschen Cafés und Restaurants. Hier finden Sie viele kulturelle Einrichtungen sowie Angebote zur Freizeitgestaltung wie Kino, Theater und Fitnessstudios. Natürlich befinden sich in näherer Umgebung auch Ärzte, Schulen und Kindertagesstätten. Über kurze Wege sind der Hofwiesenpark und der Stadtwald zu erreichen, die zu Erholung und Bewegung einladen. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist mit Bus- und Straßenbahnanschluss in alle Richtungen gegeben. Wohnen, Einkaufen, Ausgehen und Kulturangebote – alles ist auf kurzem Weg erreichbar!

- Anbindung ÖPNV
- Stellflächen

---

GWB „Elstertal“, Geraer Wohnungsbaugesellschaft mbH

Ines Schultze

Tel. 0365 8274 316

E-Mail: [i.schultze@gwb-elstertal.de](mailto:i.schultze@gwb-elstertal.de)

Attraktive, komplett sanierte 3-Raum-Wohnung im Zentrum! Aufzug // Dusche // Balkon!



Flur



Flyer



Bad



Vorteile



Wohnzimmer

Attraktive, komplett sanierte 3-Raum-Wohnung im Zentrum! Aufzug // Dusche // Balkon!

