

Ideal für den Ruhestand! Erstbezug nach Sanierung // zentral // modern  
// kurze Wege!



#### Schuhgasse 4

07545 Gera

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 55,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 343,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 466,00 EUR

Scout-ID: 127641082  
Objekt-Nr.: 10354/1/3

**ELSTERTAL**  
WOHNEN IN GERA

#### Ihr Ansprechpartner:

GWB "Elstertal" Geraer Wohnungsbaugesellschaft mbH  
Frau Ines Schultze

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

Tel: +49 365 8274316

Fax: +49 365 8274149

Web: <http://www.gwb-elstertal.de>

Wohnungstyp: Etagenwohnung  
Etage: 1  
Etagenanzahl: 5  
Schlafzimmer: 1  
Badezimmer: 1  
Balkon/Terrasse: Ja  
Objektzustand: Erstbezug nach Sanierung  
Baujahr: 1983  
Qualität der Ausstattung: Gehoben  
Letzte Modernisierung/ Sanierung: 2021  
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis  
Heizungsart: Fernwärme  
Wesentliche Energieträger: Fernwärme  
Energieverbrauchskennwert: 106,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Bezugsfrei ab: 01.07.2021  
Haustiere: Nach Vereinbarung

Nebenkosten: 67,00 EUR  
Heizkosten: 56,00 EUR (Heizung / Warmwasser)  
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten: Nein  
Kautions: 0,00 EUR

## Ideal für den Ruhestand! Erstbezug nach Sanierung // zentral // modern // kurze Wege!



### Schuhgasse 4

07545 Gera

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	55,00 m <sup>2</sup>
Kaltmiete:	343,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	466,00 EUR

### Objektbeschreibung:

In beliebter Lage direkt am Markt finden Sie dieses in Sanierung befindliche Wohnhaus. Es verfügt über fünf Geschosse. Hier wohnen Sie zentral und dennoch ruhig. Die Sanierungsmaßnahmen umfassen das Dach, die Sanitärstränge, Elektrik, Türen, Fenster und Außenanlagen. Ebenso werden die Fugen erneuert, die Balkonbeschichtung und der Fassadenanstrich. Vor und hinter dem Haus entstehen neue Grünflächen mit Sitzmöglichkeiten und ein Kleinkinderspielplatz. Im Zuge der Sanierung werden die Energie-Effizienz verbessert und ein neuer Energieausweis erstellt.

Ein Hausmeisterdienst kümmert sich um Sauberkeit und Ordnung im und rund um das Gebäude. Die Hausreinigung wird professionell durch eine Firma ausgeführt. Die Parksituation ist durch ein nahegelegenes Parkhaus sowie anmietbare öffentliche Stellplätze entspannt. Fernsehen ist inklusive und Highspeed-Internet möglich.

### Ausstattung:

Ausstattung im Überblick:

- frisch sanierte 2-Raum-Wohnung mit ca. 55 qm
- Bodenbelag, Türen, Fenster und Tapeten neu
- modern gefliestes und neu ausgestattetes Bad mit geräumiger Dusche
- Küche mit Fenster
- praktische Raumaufteilung mit Abstellraum, der Platz für die Waschmaschine bietet
- Kellerraum
- Highspeed-Internet über Kabel möglich, TV inklusive
- kaufionsfrei

Rufen Sie an! Gerne informiere ich Sie über die Details!

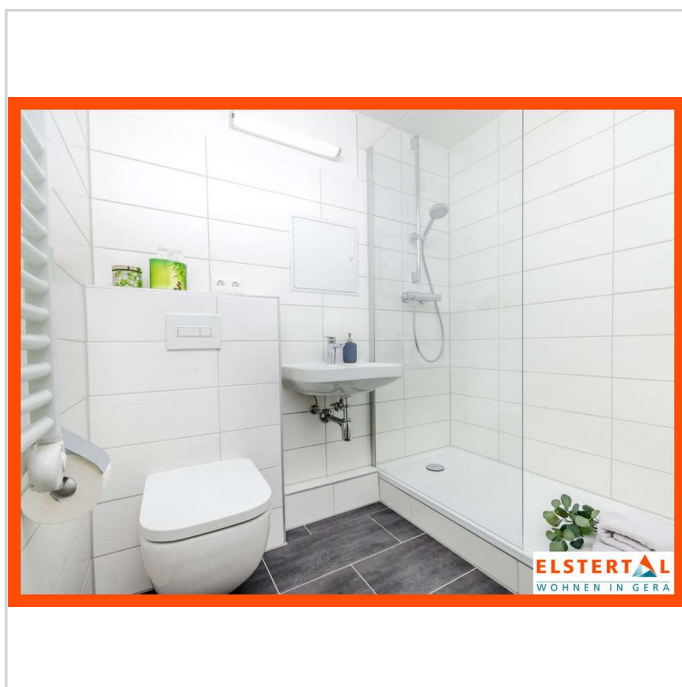
Diese helle, gemütliche 2-Raum-Wohnung mit Balkon zu dem grünen Innenhof wird zurzeit saniert. Frische weiße Wände, neue weiße Türen und Fenster erzeugen zusammen mit dem Design-Boden in Holzoptik ein modernes Wohngefühl. Das schicke Bad mit einer geräumigen Dusche ist großformatig gefliest, mit hochwertigen Armaturen und einem wasserführenden Handtuchheizkörper ausgestattet. Ein Abstellraum im Flur schafft zusätzlichen Stauraum und bietet Platz für die Waschmaschine. Der Süd-Balkon lädt zum Entspannen ein. (Die Fotos zeigen vergleichbare Ausstattungsbeispiele einer Musterwohnung.)

### Lage:

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 spielt sich in der Stadtmitte ab., Anbindung ÖPNV, Stellflächen



/www/htdocs/w00b8867/ companie

Ideal für den Ruhestand! Erstbezug nach Sanierung // zentral // modern // kurze Wege!

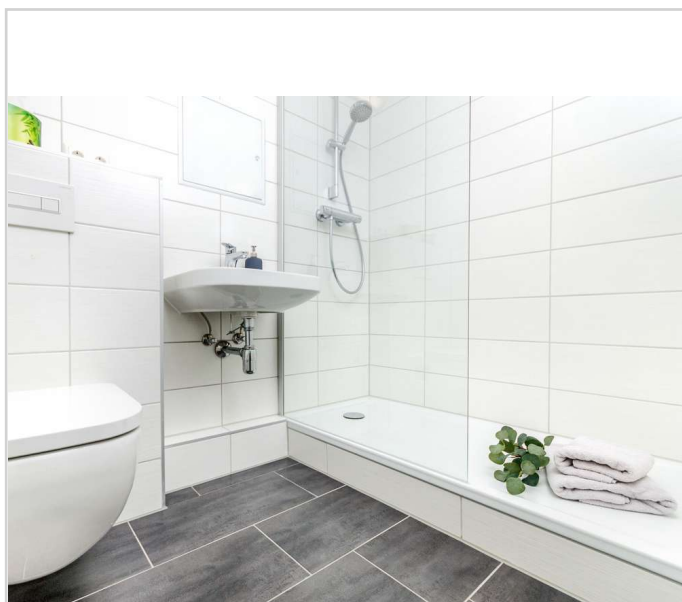


Schuhgasse 4  
07545 Gera

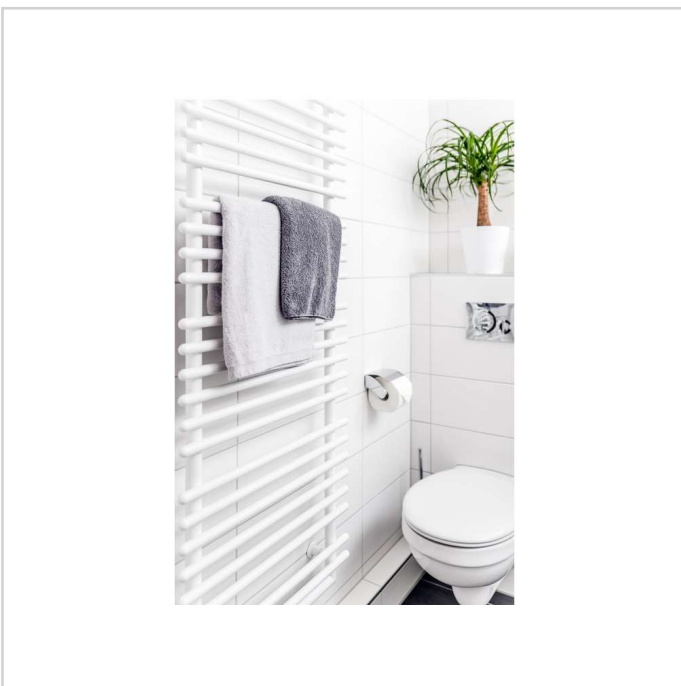
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 55,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 343,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 466,00 EUR



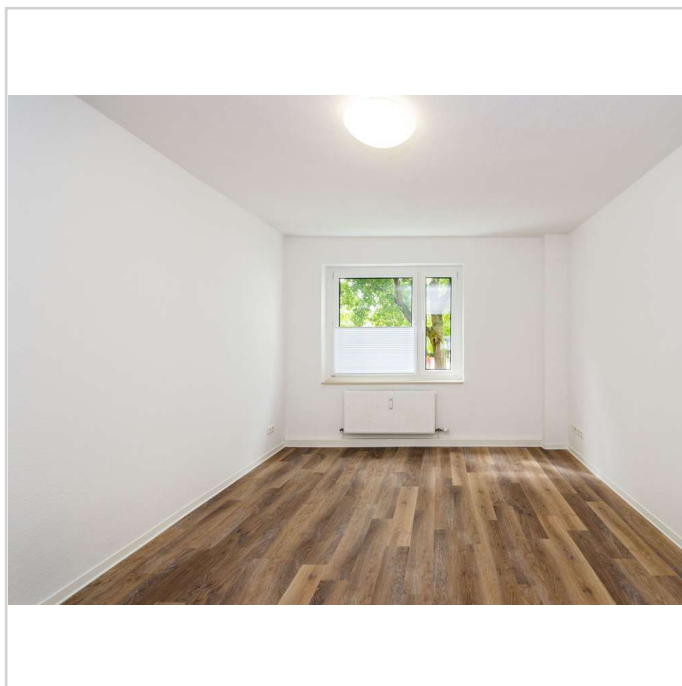
Eingangsportal



Bad mit Dusche



Bad mit Handtuchheizkörper



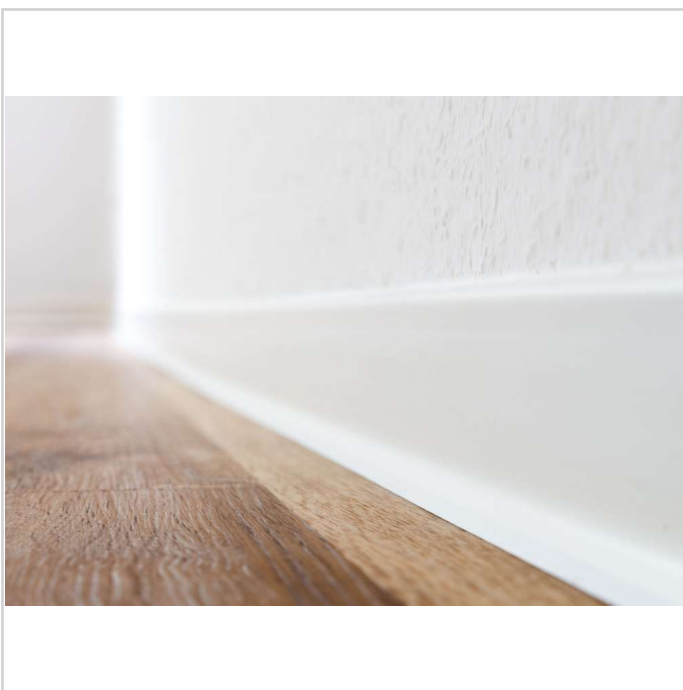
Zimmerbeispiel

Ideal für den Ruhestand! Erstbezug nach Sanierung // zentral // modern // kurze Wege!



**Schuhgasse 4**  
07545 Gera

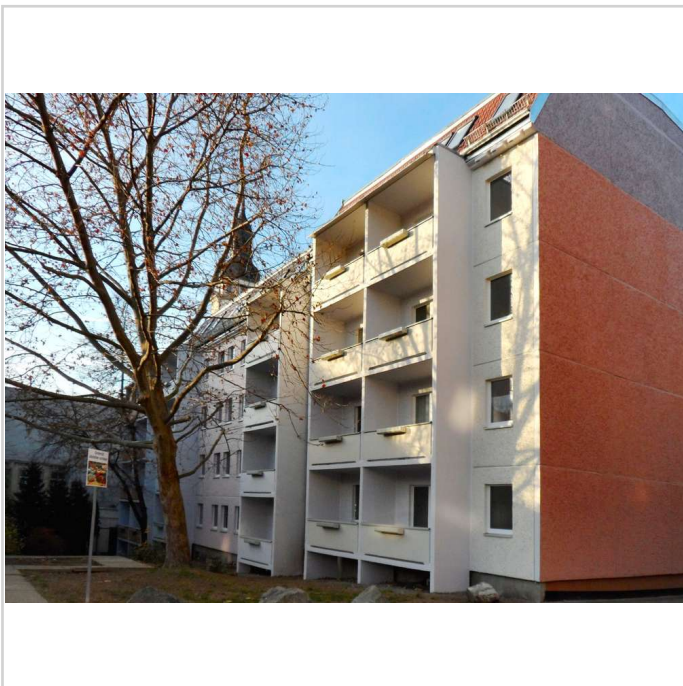
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 55,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 343,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 466,00 EUR



Boden Designplanke Struktur



erneuerter Balkon



Gebäuderückseite



Schuhgasse

Ideal für den Ruhestand! Erstbezug nach Sanierung // zentral // modern // kurze Wege!



**Schuhgasse 4**

07545 Gera

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 55,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 343,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 466,00 EUR



Grundriss

Ideal für den Ruhestand! Erstbezug nach Sanierung // zentral // modern // kurze Wege!



Schuhgasse 4  
07545 Gera

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 55,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 343,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 466,00 EUR

