

EXPOSÉ

Erstbezug nach umfassender Renovierung - attraktive
2-Zimmer-Wohnung mit Süd-West-Balkon und Stellplatz



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 99848 Wutha-Farnroda
Baujahr: 1994
Letzte Modernisierung: 2026
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 60 m²
Nutzfläche (ca.): 9 m²
Nebenkosten (ca.): 120,- €
Heizkosten (ca.): 120,- €

**Kaltmiete
€ 540,-**

NEUMANN IMMOBILIEN, Andreas Neumann

Theaterplatz 3 - 99817 Eisenach - Tel.: +49 (0) 3691 / 2386-0
info@neumannimmobilien.de - www.neumannimmobilien.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Wutha-Farnroda

> 2 Zimmer

> 60 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 070032



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	99848 Wutha-Farnroda
Baujahr	1994
Letzte Modernisierung	2026
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	60 m²
Nutzfläche (ca.)	9 m²
Kaltmiete	540,- €
Nebenkosten (ca.)	120,- €
Heizkosten (ca.)	120,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Warmmiete (ca.)	780,- €
Kaution	2 Monatskaltmieten
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1
Garage / Stellplatz	Miete 40,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	85,30 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2019-05-06
Energieausweis gültig bis	2029-05-05
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	nein
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1994
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Preise zzgl. MwSt.	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	offene Einbauküche
Heizung	Etagenheizung
Befuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Abstellraum	ja

Gäste-WC	nein
Kabel / Sat-TV	ja
Alt- / Neubau	Neubau
bezugsfrei ab	2026-10-01

> Erdgeschosswohnung

> Wutha-Farnroda

> 2 Zimmer

> 60 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 070032



Objektbeschreibung:

Frisch renoviert, gut geschnitten und in ruhiger, grüner Wohnlage: Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung in Wutha-Farnroda wird derzeit umfassend renoviert und anschließend zur Vermietung angeboten. Die zukünftigen Mieter dürfen sich somit auf einen Erstbezug nach vollständiger Renovierung freuen.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses innerhalb einer ansprechenden, 1994 errichteten Wohnanlage. Auf ca. 60 m² Wohnfläche bietet sie einen durchdachten Grundriss und ein angenehmes Wohnambiente für Singles oder Paare. Vom Flur aus sind die einzelnen Bereiche der Wohnung bequem erreichbar. Das großzügig geschnittene Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zum sonnigen Balkon in Süd-West-Ausrichtung.

Die Küche mit Einbauküche und Fenster fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und sorgt für eine freundliche, offene Raumwirkung. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Bett, Kleiderschrank und weitere Möbel.

Besonders komfortabel präsentiert sich das Tageslichtbad. Es verfügt über Fenster, Dusche und Badewanne sowie WC, Waschbecken und einen Waschmaschinenanschluss.

Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein separates Kellerabteil schaffen zusätzlichen Stauraum. Zur Wohnung gehört außerdem ein Außenstellplatz auf dem Grundstück.

Nach Abschluss der Renovierungsarbeiten erwartet die neuen Bewohner eine frisch hergerichtete Wohnung, die modernen Wohnkomfort mit einer ruhigen und naturnahen Lage verbindet.

Ausstattung:

Erstbezug nach vollständiger Renovierung

ca. 60 m² Wohnfläche

2 großzügig geschnittene Zimmer

1 Schlafzimmer

heller Wohnbereich

offene Küche mit Fenster und Einbauküche

Süd-West-Balkon

Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne, WC und Waschbecken

Waschmaschinenanschluss

praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung

Kellerabteil

Kunststofffenster

Außenjalousien

Gas-Etagenheizung

Kabel-TV

Wasch-/Trockenraum im Gebäude

Hausmeisterservice

1 Außenstellplatz

gepflegte Wohnanlage

ruhige und grüne Umgebung

gute Infrastruktur

Lagebeschreibung:

Wutha-Farnroda mit seinen rund 7.000 Einwohnern verbindet eine angenehme, naturnahe Wohnlage mit einer sehr guten Infrastruktur. Die Gemeinde liegt unmittelbar vor den Toren Eisenachs und am Rande des Thüringer Waldes.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergarten, Grund- und Regelschule, Ärzte, Apotheke, Bibliothek sowie gastronomische Einrichtungen befinden sich im Ort bzw. im näheren Umfeld.

Auch die Verkehrsanbindung ist attraktiv: Öffentliche Verkehrsmittel und der Bahnhof sorgen für eine gute regionale Anbindung. Eisenach sowie die Autobahn A4 sind schnell erreichbar.

Damit eignet sich die Wohnung besonders für Mieter, die ruhig und im Grünen wohnen möchten, gleichzeitig aber Wert auf kurze Wege und eine gute Infrastruktur legen.

Sonstiges:

Die Wohnung wird aktuell umfassend renoviert. Die Vermietung erfolgt nach Fertigstellung der Renovierungsarbeiten - Erstbezug nach vollständiger Renovierung.

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Die Angaben wurden auf Grundlage der vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen erstellt. Eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit kann nicht übernommen werden.

Sie möchten die Wohnung kennenlernen?

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Wutha-Farnroda
- > 2 Zimmer

- > 60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070032



Hausansicht II



Stellplatz - Pkw

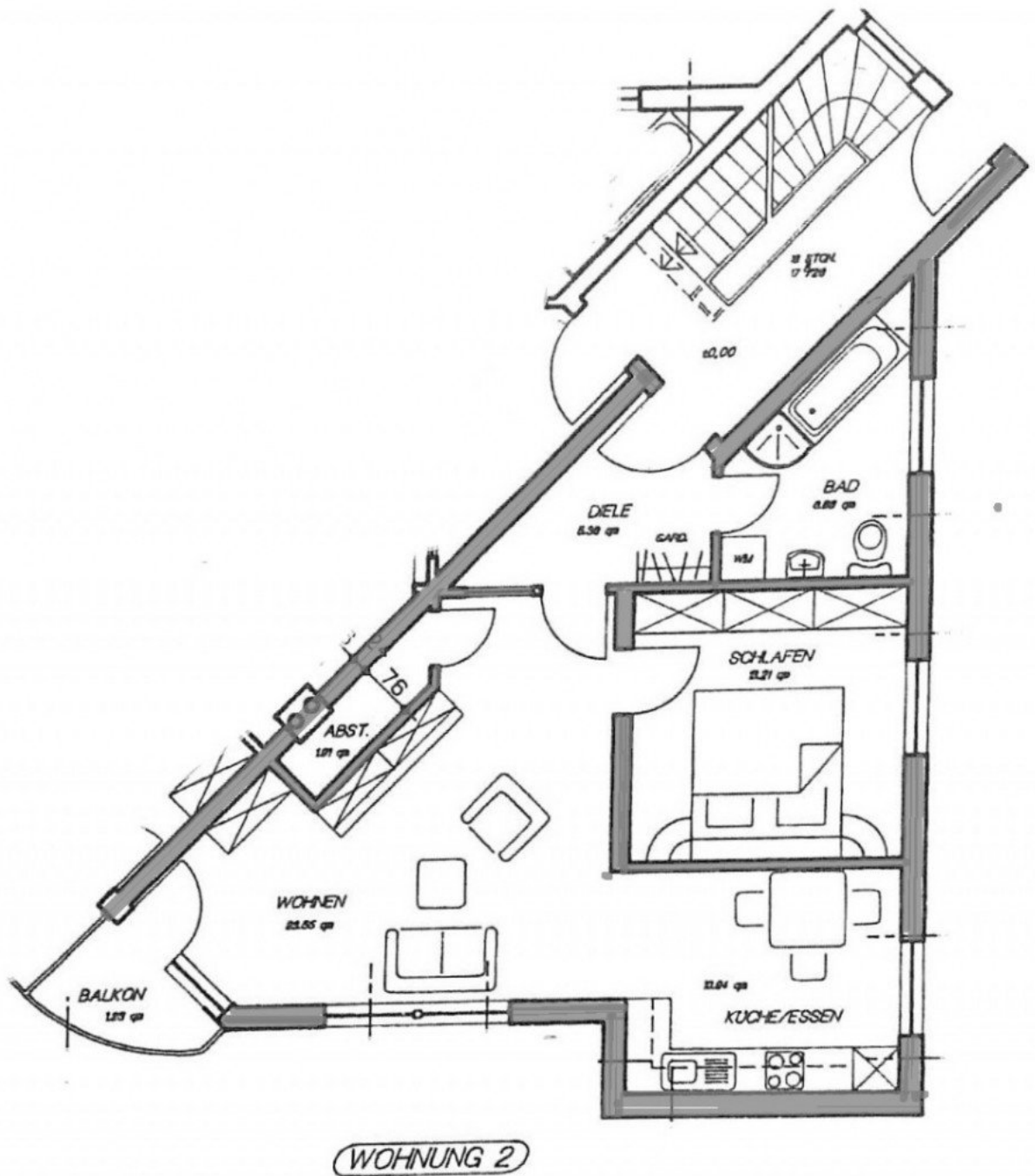


Außenanlage

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Wutha-Farnroda
- > 2 Zimmer

- > 60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070032



Grundriss

Eckdaten



Ansprechpartner:

Herr Thomas Pflug

Telefon: +49 3691 238654

E-Mail: tp@neumannimmobilien.de

Firmendaten:

NEUMANN IMMOBILIEN GmbH

Theaterplatz 3

99817 Eisenach

Tel.: +49 (0) 3691 / 2386-0 Fax: +49 (0) 3691 / 2386-8

E-Mail: info@neumannimmobilien.de Internet:

www.neumannimmobilien.de

Sitz der Gesellschaft: Eisenach

Amtsgericht Jena, HRB 520808

Geschäftsführer: Philipp Neumann

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Ordnungsamt der **Stadt Eisenach**.

Ihre Notizen: