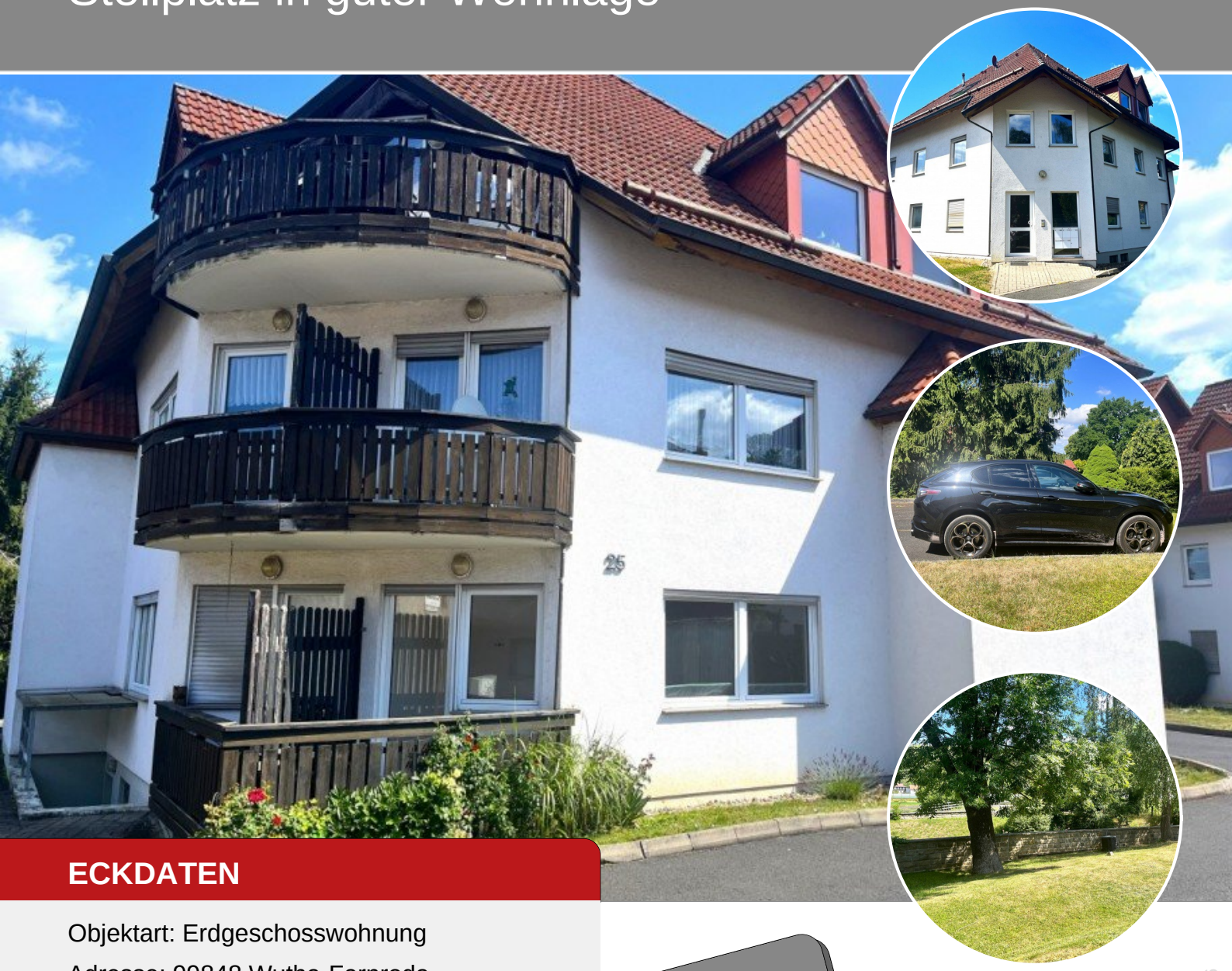
NEUMANN IMMOBILIEN

EXPOSÉ

Frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz in guter Wohnlage



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 € 450,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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	450,- €
Nebenkosten (ca.)	120,- €
Heizkosten (ca.)	120,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Warmmiete (ca.)	570,- €
Kaution	2 Monatskaltmieten
Etage	1
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1
Garage / Stellplatz	Miete 35,- € / 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
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	offene Einbauküche
Heizung	Etagenheizung
Befeuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Abstellraum	ja
Gäste-WC	nein
Kabel / Sat-TV	ja
Alt- / Neubau	Neubau
bezugsfrei ab	2026-12-01

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> 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 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 - ideal für Singles oder Paare.
Vom Flur aus sind die einzelnen Räume bequem erreichbar. Das großzügig geschnittene Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zum sonnigen Balkon in Südwest-Ausrichtung. Neue Außenjalousien sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort, angenehmen Sonnenschutz und mehr Privatsphäre.
Die Küche verfügt über ein Fenster sowie eine Einbauküche und bietet damit gute Voraussetzungen für den täglichen Komfort. Das Schlafzimmer überzeugt durch seinen praktischen Zuschnitt und bietet ausreichend Stellfläche für Bett, Kleiderschrank und weitere Möbel.
Besonders komfortabel präsentiert sich das Tageslichtbad. Es ist sowohl mit einer Dusche als auch mit einer Badewanne ausgestattet und verfügt darüber hinaus über WC, Waschbecken sowie einen Waschmaschinenanschluss.
Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung und ein separates Kellerabteil bieten zusätzlichen Stauraum. Ein zur Wohnung gehörender Außenstellplatz auf dem Grundstück rundet das Angebot ab.
Nach Abschluss der Renovierungsarbeiten erwartet die neuen Bewohner eine frisch hergerichtete Wohnung, die zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer ruhigen, naturnahen Wohnlage 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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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





Hausansicht II



Stellplatz - Pkw



Außenanlage

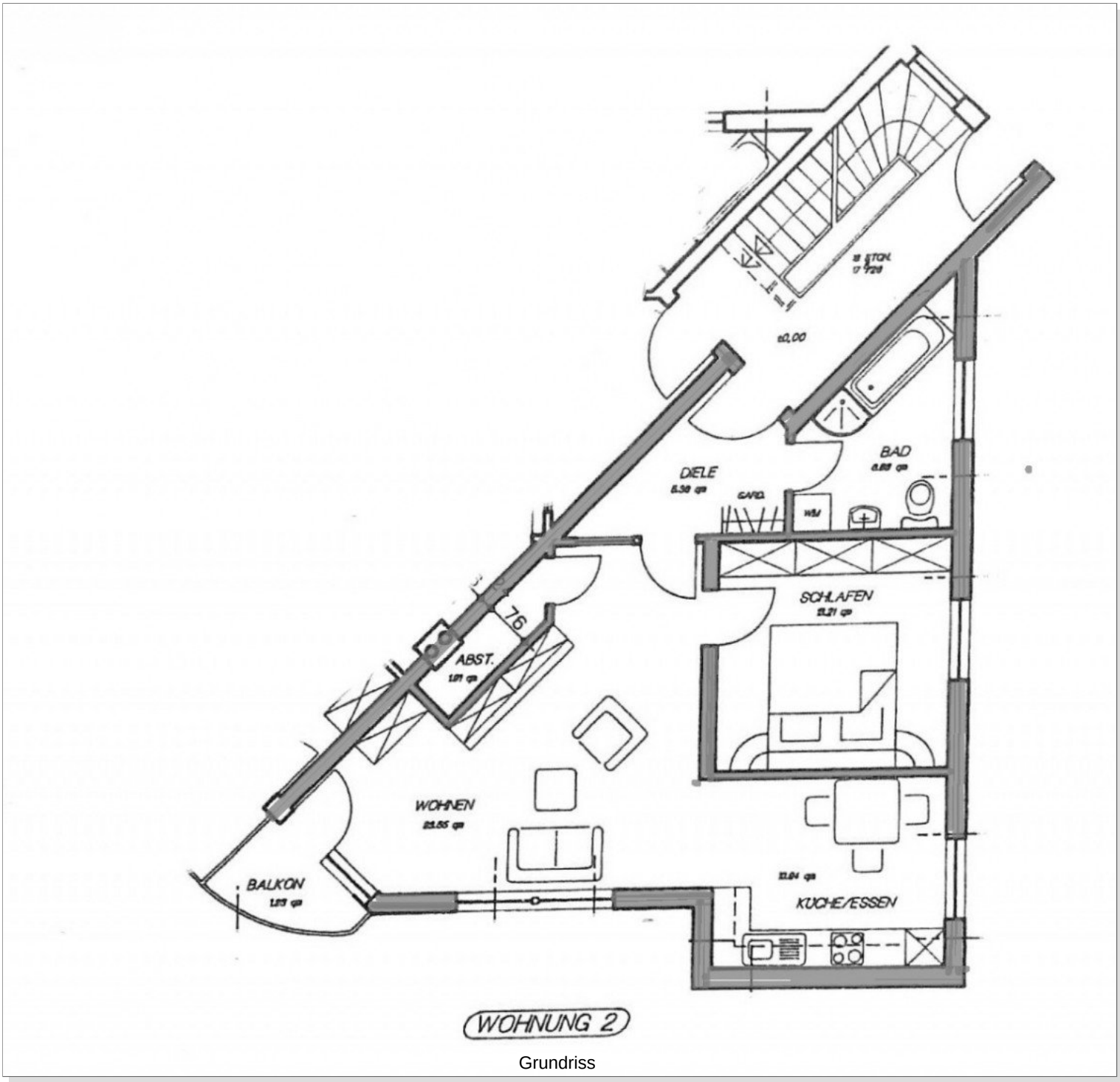
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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





Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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



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

E-Mail: info@neumannimmobilien.deInternet: 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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026