

## Exposé

Wohnung, 3 Zimmer, Gera, Elsterberger Straße 23

Objekt-Nr.: 045.0045.53

(bitte stets angeben)



- Küche mit Fenster
- Balkon
- Stellplatz/Garage möglich
- Reinigung durch Fachfirma
- Highspeed-Internet verfügbar

Objektart:	Wohnung
PLZ / Ort:	07549 Gera
Stadtteil:	Gera Lusan
Straße:	Elsterberger Straße
Hausnummer:	23
Etage:	5
Wohnfläche:	69,07 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Lage im Haus:	53
Energieverbrauch:	87 kWh/(m <sup>2</sup> a) entsprechend Gebäudeenergiepass
Art des Energieausweises:	Verbrauchsausweis
Baujahr:	1978
Energieträger d. Hzg.:	Fernwärme

Kaution:	keine
Provision:	keine
Genossenschaftsanteile:	erforderlich
<b>Verfügbarkeit:</b>	<b>sofort</b>

Grundnutzungsgebühr:	283,19 Euro / Monat
Betriebskosten:	148,50 Euro / Monat
davon Heizkosten / Warmwasser:	69,07 Euro / Monat
<b>Nutzungsgebühr gesamt:</b>	<b>431,69 Euro / Monat</b>

**Ansprechpartner für die Vermietung**

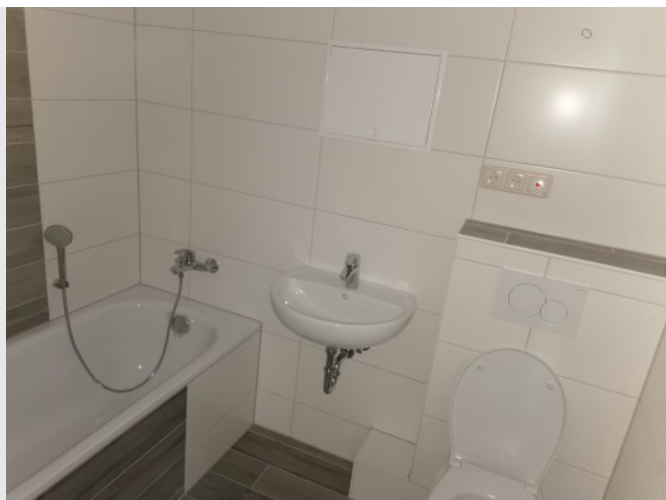
Frau Stefanie Dörlitz	Tel.: 0365 / 82331-45
Frau Kati Völgyesi	Tel.: 0365 / 82331-10
Frau Sabrina Ubrig	Tel.: 0365 / 82331-18

## Exposé

Wohnung, 3 Zimmer, Gera, Elsterberger Straße 23

Objekt-Nr.: 045.0045.53

(bitte stets angeben)



### Ausstattung der Wohnung

- WE ist vollsanziert
- Eltanlage saniert
- moderne Fliesen
- Bad mit Wanne und Vorwand-WC
- neue IT Modell Bergahorn
- neuer PVC-Designbelag Honey Oak

### Objektbeschreibung

Das Objekt befindet sich in ruhiger Lage und verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. In nur 5 Minuten erreichen Sie zu Fuß die Straßenbahnhaltstelle Lusan/Laune. Von dort aus verkehren regelmäßig Straßenbahnen ins Stadtzentrum von Gera. Die Fahrzeit beträgt hierbei ca. 15 Minuten. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in der Nähe. So finden Sie beispielsweise

- Friseur
- Apotheke
- Sparkasse

im nahegelegenen Einkaufszentrum. Ein Bäcker versorgt Sie hier mit köstlichen Frühstücksbrötchen und anderen Leckereien. Das Ärztehaus lässt sich ebenfalls bequem zu Fuß erreichen.

### Stadtteil Gera Lusan

Der bevölkerungsreichste Stadtteil liegt im Süden der Stadt. Aufgrund der vielen Grünanlagen und der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit Lusan ein attraktives Wohngebiet entstanden.

Im Wohngebiet befinden sich auch:

- ProSportArena Lusan
- Kindertagesstätten
- Spielplätze

Per Straßenbahn, welche zur Hauptverkehrszeit im 5-Minuten-Takt fährt, gelangen Sie in ca. 15-20 Minuten ins Stadtzentrum von Gera. Die Randgebiete von Lusan laden durch Felder und Wälder zum Spazieren und Entspannen ein.