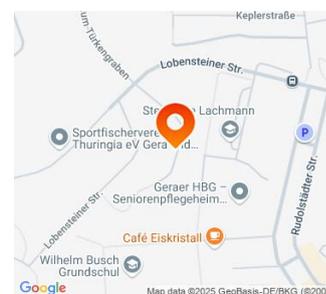


**Exposé**
**Wohnung, 3 Zimmer - Elsterberger Straße 31, 07549 Gera Lusan**
**Objekt-Nr.: 046.0033.31**  
 (bitte stets angeben)


Die Maße sind nur Richtwerte und vor Ort zu prüfen. Die Möblierung ist beispielhaft und dient lediglich zur besseren Orientierung.

 Küche mit Fenster

 Bad mit Wanne

 Balkon

 Stellplatz/Garage möglich

 Reinigung durch Fachfirma

 Highspeed-Internet verfügbar

Etage:	3
Wohnfläche:	61,64 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Grundnutzungsgebühr:	282,31 Euro/Monat
Heizkosten / Warmwasser:	104,79 Euro/Monat
kalte Betriebskosten:	67,80 Euro/Monat
<b>Nutzungsgebühr gesamt:</b>	<b>454,90 Euro/Monat</b>

Kaution:	keine
Provision:	keine
Genossenschaftsanteile:	7 Stück = 1078 €
<b>Verfügbarkeit:</b>	<b>sofort</b>

**Ansprechpartner für Vertragsabschluss**

 Kati Völgyesi  
 Sabrina Ubrig

 Tel.: 0365 / 82331-10  
 Tel.: 0365 / 82331-18

Art des Energieausweises:	Verbrauchsausweis
Energieverbrauch:	87 kWh/(m <sup>2</sup> a) entsprechend Gebäudeenergiepass
Energieeffizienzklasse:	C
Baujahr:	1978
Energieträger d. Hzg.:	Fernwärme

**Wohnungsanfragen und -gesuche**
 0365 / 82331-30

**Weitere Angebote auf unserer Website**

[www.die-aufbau.de](http://www.die-aufbau.de)

# Exposé

## Wohnung, 3 Zimmer - Elsterberger Straße 31, 07549 Gera Lusan



Die Maße sind nur Richtwerte und vor Ort zu prüfen. Die Möblierung ist beispielhaft und dient lediglich zur besseren Orientierung.

### Ausstattung der Wohnung

Die Wohnung ist vollsanziert:

- E-Leitung neu nach DIN
- Bad mit Badewanne, Vorwand-WC, WB, 2MB, Waschmaschinenanschluss
- großformatige Fliesen im Bad
- hochwertiger Designbelag in allen Räumen
- neue Innentüren
- Raufasertapete mit weißem und teilweise farbigen Anstrich

### 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 Straßenbahnhaltestelle 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 im nahegelegenen Einkaufszentrum beispielsweise:

- Friseur
- Apotheke
- Sparkasse
- Bäcker

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.

Alle Angebote freibleibend. Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Ausdruck vom 11.02.2025 um 21:33 Uhr. Die Informationspflicht nach Artikel 13 DS-GVO kann unter <https://www.die-aufbau.de/informationspflicht.php> eingesehen bzw. als PDF heruntergeladen werden. WBG "Aufbau" Gera eG. Alle Rechte vorbehalten.

# Exposé

Wohnung, 3 Zimmer - Elsterberger Straße 31, 07549 Gera Lusan



Balkon



Wohnzimmer



Bad



Schlafzimmer



Kinderzimmer