

## RESERVIERT!! Hochwertig modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und großer Garage



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 99192 Kleinrettbach  
Baujahr: 1994  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 72,40 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 5 m<sup>2</sup>  
Hausgeld (ca.): 153,- €  
Etage: 1  
Balkon / Terrasse: ja

**Kaufpreis  
€ 159.000,-**

- > Etagenwohnung
- > Kleinrettbach
- > 3 Zimmer

- > 72,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2026-100



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	99192 Kleinrettbach
Baujahr	1994
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	72,40 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	5 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	159.000,- €
Hausgeld (ca.)	153,- €
Etage	1
Balkon / Terrasse	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	109,40 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1994
Gartennutzung	ja
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
rollstuhlgerecht	nein
barrierefrei	nein
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	sofort
Provisionshinweis	Es wird keine Käuferprovision verlangt!

## Objektbeschreibung:

Hochwertig modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und großer Garage in Kleinrettbach  
Zum Angebot steht eine frisch modernisierte 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger und attraktiver Lage von Kleinrettbach. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zweifamilienhaus in einem gewachsenen Neubaugebiet. Das Gebäude wurde im Jahr 1994 errichtet und befindet sich in einem soliden und gut erhaltenen Zustand.

Die helle und gut geschnittene Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 73 m<sup>2</sup>. Sie bietet ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer zur individuellen Nutzung (z. B. als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer), eine Küche sowie ein modernes Badezimmer.

## Ausstattung:

Umfassende Sanierung – Einziehen und Wohlfühlen  
Diese Wohnung wurde im Jahr 2025 mit viel Sorgfalt, Liebe zum Detail und einem klaren Anspruch an modernen Wohnkomfort vollständig saniert. Ziel war es, einen Ort zu schaffen, an dem man sich vom ersten Moment an zuhause fühlt – hell, frisch und zeitgemäß.  
Sämtliche Fußbodenbeläge wurden erneuert und verleihen den Räumen eine warme, harmonische Atmosphäre. Die gesamte Elektroinstallation wurde überarbeitet und auf einen modernen Standard gebracht. Alle Wände und Decken wurden fachgerecht instandgesetzt, neu tapeziert und in hellen Farbtönen gestrichen – das Ergebnis ist ein lichtdurchflutetes Wohnambiente mit klaren Linien und einem echten Neubaeindruck.

Ein echtes Highlight ist das komplett neu gestaltete Badezimmer: Hochwertige Sanitärkeramik, moderne Materialien und eine großzügige, bodengleiche Dusche mit einer beeindruckenden Größe von 120 x 100 cm schaffen hier eine kleine private Wellnessoase. Auch alle Innentüren wurden erneuert und unterstreichen den hochwertigen Gesamteindruck der Wohnung.

Diese Sanierung bedeutet für Sie: kein Renovierungsstress, keine Kompromisse – einfach ankommen, einziehen und genießen.

Garage mit besonderem Mehrwert

Ein weiteres außergewöhnliches Plus dieser Immobilie ist die sehr großzügige Garage, die ausschließlich Ihnen zur Verfügung steht. Mit einer Innenbreite von ca. 3 Metern und einer Länge von ca. 6 Metern bietet sie nicht nur komfortabel Platz für ein Fahrzeug, sondern eröffnet ganz neue Möglichkeiten: Ob als Hobbyraum, Werkstatt oder gemütlicher Partyraum für gesellige Abende mit Freunden – hier lassen sich Ideen verwirklichen, für die andernorts oft der Platz fehlt.

Vor der Garage besteht zudem die Möglichkeit, ein weiteres Fahrzeug bequem auf dem Grundstück abzustellen.

## Lagebeschreibung:

Ländliche Ruhe mit perfekter Anbindung

Kleinrettbach vereint auf besondere Weise ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Eingebettet in ein gepflegtes Neubaugebiet genießen Sie hier die entspannte Atmosphäre des Landlebens – fernab von Hektik und Lärm – ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen.

Die Landeshauptstadt Erfurt sowie die Residenzstadt Gotha sind jeweils in nur ca. 15 Autominuten bequem erreichbar. Damit eignet sich die Lage ideal für Berufspendler, die kurze Wege schätzen und dennoch in einer

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Kleinrettbach
- > 3 Zimmer

- > 72,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2026-100



ruhigen Umgebung wohnen möchten.

Ein weiterer großer Vorteil ist die schnelle Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz: Die Autobahn A71 erreichen Sie in weniger als 10 Minuten. Ob Arbeitsweg, Wochenendausflug oder Urlaubsreise – von hier aus sind Sie schnell und unkompliziert unterwegs.

## Sonstiges:

Alle dargestellten Einrichtungsgegenstände sind nicht in dem Immobilienangebot enthalten. Haben Sie Interesse an der Wohnung, dann senden Sie uns eine E-Mail an [mayer@ibvhansmayer.de](mailto:mayer@ibvhansmayer.de), oder rufen uns an, Telefon (0361)7465260.

Gerne geben wir Ihnen weitere Infos.

Gemäß Geldwäsche-Gesetz § 4 GwG sind unsere Vertragspartner/ Interessenten zur Mitteilung ihrer Identität verpflichtet. Wir bitten um Vorlage eines gültigen Personalausweises oder eines gültigen Reisepasses, wenn ein Termin zur Besichtigung vereinbart wird.

Die Angaben in den jeweiligen Unterlagen, Gutachten, Exposés etc. beruhen auf den uns überlassenen Informationen durch Eigentümer oder sonstige Dritte. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Unterlagen können wir nicht übernehmen. Irrtum und Änderung der Informationen behalten wir uns ausdrücklich vor.

## Objektbilder:



Wohnen



Schlafen



Kind



Flur

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Kleinrettbach
- > 3 Zimmer

- > 72,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2026-100



Bad



Garten



Dusche



Garage innen

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Kleinrettbach
- > 3 Zimmer

- > 72,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2026-100



Grundriss

