

Exposé

Dachgeschosswohnung in Wurzen

**Perfekt für Paare & kleine Familien - 3Zimmer,
Balkon, Küche**



Objekt-Nr. OM-374804

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **599 € + NK**

04808 Wurzen
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1915	Summe Nebenkosten	200 €
Etagen	4	Mietsicherheit	1.200 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	60,00 m²	Zustand	modernisiert
Nutzfläche	1,00 m²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	50 €	Etage	3. OG
Heizkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In Wurzen erwartet Sie eine frisch renovierte, charmante 3-Zimmer-Wohnung mit rund 60 m² Wohnfläche – ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Atmosphäre, Lage und Alltagstauglichkeit legen. Das Gebäude stammt aus der Gründerzeit (Baujahr 1915) und besticht durch seine denkmalgeschützte Fassade, die liebevoll erhalten wurde. Hinter der klassischen Außenansicht verbirgt sich moderner, komfortabler Wohnraum mit viel Tageslicht und einem durchdachten Grundriss.

Die Wohnung im Überblick:

ca. 60 m² Wohnfläche im 3. Obergeschoss / Dachgeschoss

3 Zimmer – perfekt aufgeteilt für Wohnen, Schlafen, Arbeiten oder Kinderzimmer

Küche mit Fliesenboden

Badezimmer mit Badewanne, modern gefliest, innenliegend

Balkon mit Blick in den ruhigen Innenhof

Abstellraum im Treppenhaus

Gas-Zentralheizung

Die Wohnung wurde 2025 umfassend renoviert:

Neue Wand- und Bodenbeläge, moderne Optik, hochwertiger Laminatboden in den Wohnräumen, zeitlose Fliesen in Küche und Bad – Sie ziehen in einen neuwertigen Zustand ein.

Die Goethestraße liegt zentral mit ruhigem Hinterhof.

Supermarkt: direkt vor der Tür

Bahnhof Wurzen: fußläufig erreichbar – perfekt für Pendler

Nachbarschaft: viele Familien und Paare, angenehmes Wohnumfeld

Innenhof: grün, ruhig, gepflegt

Hier verbinden sich die Vorteile urbaner Infrastruktur mit der Gelassenheit einer Seitenstraße – eine Kombination, die im Alltag spürbar Lebensqualität schafft.

Mietkonditionen

Kaltmiete: 599 €

Betriebskosten (ohne Heizung): 50 €

Heizkosten (Vorauszahlung): 150 €

Warmmiete: 799 €

✓ Fazit

Diese Wohnung vereint Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort – stilvoll, zentral, bezahlbar. Egal ob Sie ein gemütliches Zuhause zu zweit oder Platz für den Nachwuchs suchen – hier finden Sie die passende Kombination.

Jetzt besichtigen und verlieben!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Ausstattung

Aktueller Stand – Einziehen ab August möglich

Die Wohnung in der Goethestraße 13 befindet sich derzeit noch in der finalen Renovierungsphase und wird voraussichtlich im August bezugsfertig sein. Ziel ist ein modernes, zeitloses Wohnambiente, das sowohl funktional als auch ästhetisch überzeugt.

Folgende Arbeiten werden derzeit umgesetzt:

- ✓ Neuer Boden: Hochwertiges, graues Laminat in Holzoptik für ein ruhiges und modernes Gesamtbild
- ✓ Frisch verputzte Wände: Glatt gespachtelt und weiß gestrichen – bereit für Ihre persönliche Note
- ✓ Neue weiße Türen: Schlichte Eleganz, die zu jedem Einrichtungsstil passt

Das Bad mit Wanne, die helle Küche und der ruhige Balkon zum Innenhof bleiben erhalten – werden aber in den Gesamteindruck stimmig eingebunden. Nach Abschluss der Arbeiten entsteht hier eine durchdacht modernisierte Altbauwohnung, die Komfort und Stil verbindet.

Besichtigungen sind nach Absprache bereits vor Fertigstellung möglich – bei Interesse einfach melden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Lage

Lage & Mobilität – optimal für Familien

Die Wohnung liegt in der einer Hauptverkehrsstraße in Wurzen. Durch die Lage im 3. Obergeschoss/Dachgeschoss wird der Straßenlärm deutlich abgeschirmt – im Wohnbereich ist es daher ruhig und angenehm.

Alltagsnähe & Infrastruktur

Supermarkt, Bäckerei & Co. direkt vor der Haustür – praktischer geht's nicht für den Familienalltag.

Schulen, Kitas, Spielplätze sind fußläufig erreichbar – ideal für kürzere Wege mit Kindern.

Innenhof: grüner Rückzugsort abseits der Straße – perfekt zum Spielen oder Entspannen.

Öffentlicher Nahverkehr – flexibel & familienfreundlich

Dank des kürzlich erweiterten Stadtverkehrs Wurzen (Linien A, B, C) sind Sie auch mobil ohne Auto

- Buslinie A: verbindet den Bahnhof mit Markt, Jacobsplatz, Krankenhaus und Einkaufszentrum im 30-Min-Takt auch samstags/sonntags. Perfekt für Familien – z. B. Ausflüge, Einkäufe, Arztbesuche.

- Linien B und C: ergänzen das Netz werktags, sorgen für gute Erreichbarkeit von Wohn- und Freizeitbereichen.

Zusätzlich erreichen Sie fußläufig in wenigen Minuten den Busbahnhof am Wurzener Bahnhof – zentrale Schnittstelle für Regionalbuslinien (z. B. 672).

Bahnanbindung – ideal für Pendler

- RE 50: stündlich nach Leipzig/Dresden

- S-Bahn S4: halbstündiger Takt zwischen Leipzig und lokalen Zielen

Auto & Verkehrswege

- Nähe zur B6 und A14 ermöglicht schnelle Fahrverbindungen in die Umgebung.

Fazit für Familien

Diese Lage vereint:

Zentralität: Nahversorgung, Schulen, Freizeit in direkter Reichweite

Mobilität: flexibel mit Bus & Bahn – ideal für Alltag und Pendelverkehr

Lebensqualität: ruhiger Innenhof, abgeschirmtes Wohnen oben, trotzdem städtisch

Kindgerechtes Umfeld: sichere, familienreiche Nachbarschaft

Perfekte Ausgangslage für ein aufstrebendes Familienleben – urban, mobil und lebensnah.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	82,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



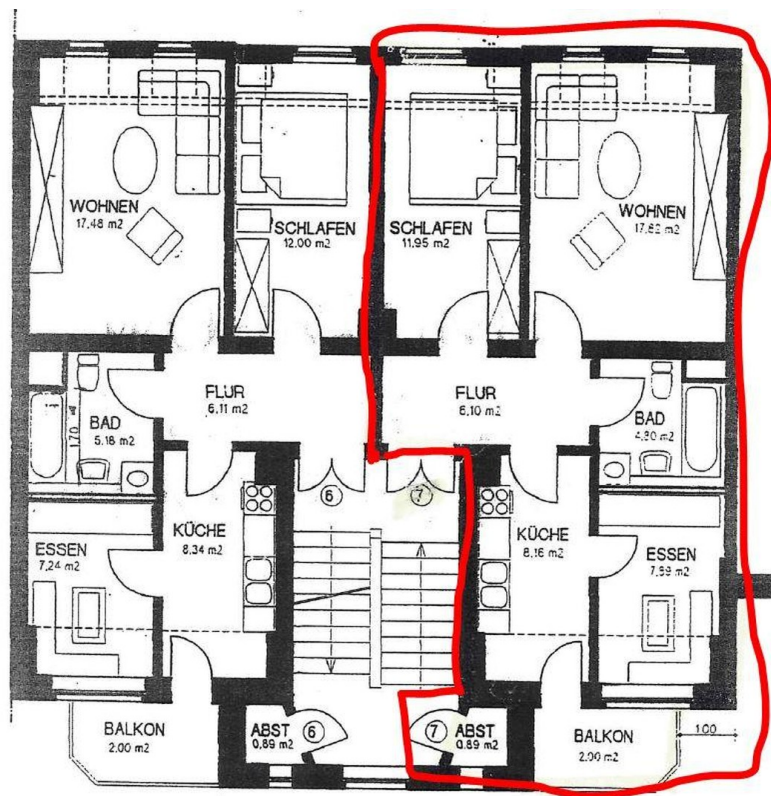
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse

3. OBERGESCHOSS

WE 7

