

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Chemnitz

### Luxuriös sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit einmaliger Einbauküche



Objekt-Nr. OM-424717

#### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.049 € + NK**

Ansprechpartner:  
Uwe Czyrnik

Barbarossastraße 86  
09113 Chemnitz  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	ab Datum
Etagen	5	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	82,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	149 €	Etage	4. OG
Mietsicherheit	3.147 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine wunderschöne und hochwertig kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung in der Barbarossastraße auf dem Kaßberg - direkt vom Eigentümer. Es fällt keinerlei Provision an. In die Wohnung gelangt man zukünftig mit dem integrierten Personenaufzug, der bereits projektiert, aber noch nicht ausgeführt ist.

Durch den zweiteiligen Flur erreicht man bequem alle Räume. Die Wohnung wurde aufwendig und hochwertig saniert, die Sanierung wurde im Juni 2023 abgeschlossen.

Gleich neben dem Eingang gibt es einen Garderobenbereich und ein vollausgestattetes Badezimmer mit WC, Waschtisch, ebenerdiger Dusche und Handtuchheizkörper.

Über den Flur gelangen Sie in den Küchenbereich. Sie bekommen eine Einbauküche, die man in Chemnitz vergeblich ein zweites Mal suchen würde. Die Kochinsel wurde leicht in den Essebereich integriert, die Arbeitsplatte steht dazu noch etwas über, um eine tolle Frühstücksmöglichkeit unter der Woche zu bieten – oder einen angenehmen Gesprächsbereich am Abend. Über dem Miele Induktionskochfeld befindet sich eine beleuchtete Miele Dunstabzugshaube. Gleich neben dem flächenbündigen Induktionskochfeld befindet sich der Miele Backofen. Es handelt sich hier um eine Kombinationsgerät Backofen + Mikrowelle. Gleich rechts vom Backofen befindet sich der Miele Kaffeevollautomat, welcher Ihnen den Morgen etwas versüßen wird. Genauso besonders ist der europäische Side-by-Side Kühlschrank von Miele in der rechte Ecke der Küche. Der rechte Teil ist hierbei der Kühlschrank mit dem „PerfectFresh“-Teil für Ihr Obst und Gemüse im unteren Bereich. Der linke Teil ist der Gefrierschrank. Diese Kombination erlaubt Ihnen die Flexibilität beim Einkauf, die Sie sich immer gewünscht haben.

## Ausstattung

Von der Küche geht es fließend über in den Ess- und Wohnbereich. Im Wohnbereich haben wir die Decke gleich doppelt abgehängt, um ein indirektes Lichtkonzept umzusetzen. Im oberen Bereich beleuchtet ein LED-Band den Raum. Zusätzlich gibt es Spots in der Decke, um jederzeit das richtige Licht zu präsentieren.

Im zweiten Badezimmer gibt es eine Badewanne. Die Badewanne überzeugt mit einer Unterputzarmatur und zentralem Wassereinlauf - absolut einmalig. Im Badezimmer befindet sich außerdem ein Miele Wäschetrockner.. Sie müssen Ihre Waschmaschine somit nicht erst in die Wohnung tragen. In einem solchen Badezimmer darf ein toller Waschtisch und Spiegelschrank natürlich nicht fehlen. Jegliches Zubehör ist bereits installiert. Sie bekommen ein voll ausgestattetes Badezimmer.

Ein Arbeits- bzw. Kinderzimmer befinden sich gleich neben dem Badezimmer.

Die Wohnung ist mit Echtholzparkett und gespachtelten Wänden (keine Raufaser!) wunderschön abgerundet.

Natürlich gehört zur Wohnung auch ein geeignetes Kellerabteil & Fahrradkeller.

### Ausstattung

- Badezimmer mit bodenebener Regendusche & WC
- zweites Badezimmer mit Badewanne, dazu ein Wäschetrockner; voll ausgestattet
- luxuriöse Einbauküche mit Kaffeevollautomat, europäischem Side-by-Side Kühlschrank, Kochinsel und hochwertigsten Geräten von Miele
- Echtholzparkett - auch im Badezimmer für warme Füße und Atmosphäre
- gespachtelte Wände statt Raufaser

**Fußboden:**  
Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

**Sonstiges**

Kosten Die Wohnung ist ab April 2026 verfügbar und wird unbefristet vermietet.

Kaltmiete: 1049 EUR/Monat inkl. Küche, Waschtrockner & weitere Ausstattung

Nebenkosten inkl. Heizung: 150 EUR/Monat

Gesamtwarmmiete: 1199 EUR/Monat

Besichtigung nach Vereinbarung jederzeit möglich. Fragt mich gerne nach dem Besichtigungsvideo vorab!

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

**Lage**

Das Objekt finden Sie in lebendiger Gegend in Chemnitz Kaßberg. Mehrere Buslinien verkehren in der Nähe. Zu Fuß erreichen Sie ein paar Bäckereien, Restaurants, Supermärkte, Ärzte und Cafés. Außerdem gibt es verschiedene Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios, zwei Bars, eine Buchhandlung und ein Modegeschäft.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	105,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Küche



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Wohneingang



# Exposé - Galerie



Schuhschrank



Schwibbbogen

# Exposé - Galerie



Küche Miele Geschirrspüler



Küche Miele Backofen



# Exposé - Galerie



Küche Miele Kaffeeautomat



Küche Miele Dunstabzug

# Exposé - Galerie



Küche Miele Kühl & Gefrier



Arbeitszimmer



# Exposé - Galerie



Badezimmer Doppelwaschtisch



Badezimmer Miele Waschtrockner



# Exposé - Galerie



Badezimmer Waschtisch



Badezimmer Miele Waschtrockner

# Exposé - Galerie



Gäste-WC Dusche



Gäste-WC Waschtisch



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Bett



Schlafzimmer Sideboard



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Tisch



Wohnzimmer Blumen

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer TV



Wohnzimmer Couch



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Lampe



Wohnzimmer Licht