

Exposé

Dachgeschosswohnung in Chemnitz

Exklusive 2 Raum Wohnung - gehoben, aber nicht abgehoben



Objekt-Nr. OM-431097

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **520 € + NK**

Ansprechpartner:
Oliver Sandner

Annaberger Str 165
09120 Chemnitz
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1996	Miete Garage/Stellpl.	30 €
Etagen	4	Mietsicherheit	1.500 €
Zimmer	2,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	51,40 m²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	51,40 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	70 €	Etage	4. OG
Heizkosten	100 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	170 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine hochwertig sanierte 2-Raum-Dachgeschosswohnung im 4. Obergeschoss eines architektonisch ansprechend geplanten Wohn- und Geschäftshauses aus dem Jahr 1996 in massiver Bauweise. Das Gebäude umfasst insgesamt sieben Wohneinheiten und überzeugt durch eine solide, wertige Bausubstanz.

Die Wohnung verfügt über 51,4 m² Wohnfläche und ist ab sofort bezugsfrei. Es handelt sich um einen Erstbezug nach vollständiger Sanierung.

Besonders hervorzuheben ist die hochwertige und neue Ausstattung, die Klimaanlage zum Heizen und Kühlen der Räume, sowie die außergewöhnliche Helligkeit der Wohnung. Durch zahlreiche Fensterflächen und die Ostausrichtung entsteht ein freundliches, lichtdurchflutetes Wohnambiente. Praktische Einbauschränke liefern den notwendigen Stauraum, trotz der zentralen Lage befindet sich das Objekt in einem ruhigen Wohnumfeld mit Blick in den Hinterhof.

Ein eigener, massiver und trockener Kellerraum gehört zur Wohnung. Ein PKW-Stellplatz im geschlossenen Innenhof ist bereits in der Miete enthalten.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder junge Paare. Eine Nutzung als WG ist bedingt möglich. Haustiere sind nach Vereinbarung gestattet. Es handelt sich um eine Nichtraucherwohnung.

Die Mindestmietzeit beträgt 12 Monate. Bei längerer Vertragsbindung kann ein Ausschluss zukünftiger Mieterhöhungen individuell vereinbart werden.

Mietkonditionen:

Kaltmiete: 520,00 €

Nebenkosten: 70,00 €

Heizkosten: 100,00 €

Warmmiete gesamt: 690,00 €

Kaution: 3 Monatskaltmieten

Keine Staffel- oder Indexmiete

Ausstattung

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert und hochwertig ausgestattet.

Wohnkomfort:

Klimaanlage im Wohn- und Schlafzimmer (Heizen und Kühlen möglich, WLAN Anbindung)

Fußbodenheizung in allen Räumen mit elektronischer Einzelraumsteuerung

Design-PVC-Bodenbelag in sämtlichen Wohnräumen

Einbauschränke im Flur und Schlafzimmer

Rauchwarnmelder installiert

Bad:

Tageslichtbad mit Fenster (cooles Dachfenster mit elektrischem Antrieb)

Dusche (neu und mit Premium Dusch- und Brausearmatur)

Dusche mit Design-PVC ausgekleidet, dadurch Fugenlos und hygienisch

Handtuchheizkörper

Designer-Waschtisch mit Holz und verstecktem Verschlussmechanismus

Großer Spiegel mit integrierter LED-Beleuchtung

Weitere Merkmale:

alle Dachfenster mit VELUX org. Innenrollos ausgestattet - Verdunkeln oder Blickschutz

Einbauküche nicht vorhanden (Installation auf Wunsch und nach Absprache möglich)

Massiver, trockener Kellerraum

PKW-Stellplatz im Hof inklusive

Kein Aufzug

Gebäudedaten:

Baujahr: 1996

Massive Bauweise (Architektenhaus)

7 Wohneinheiten

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Energieeffizienzklasse: B

Energieträger: Gas-Zentralheizung

Die Ausstattung verbindet moderne Technik mit effizientem Energieeinsatz und sorgt für ganzjährigen Wohnkomfort.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad

Lage

Das Objekt befindet sich in Chemnitz, Annaberger Straße 165, in gut angebundener und dennoch ruhiger Wohnlage.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Eine ÖPNV-Anbindung befindet sich in nur ca. 100 Metern Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister, Gastronomie sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar.

Die Kombination aus zentraler Lage und ruhigem Wohnumfeld bietet eine hohe Wohnqualität. Durch die gewachsene Umgebung und die gute Erreichbarkeit eignet sich der Standort sowohl für Berufstätige als auch für Studierende oder Pendler.

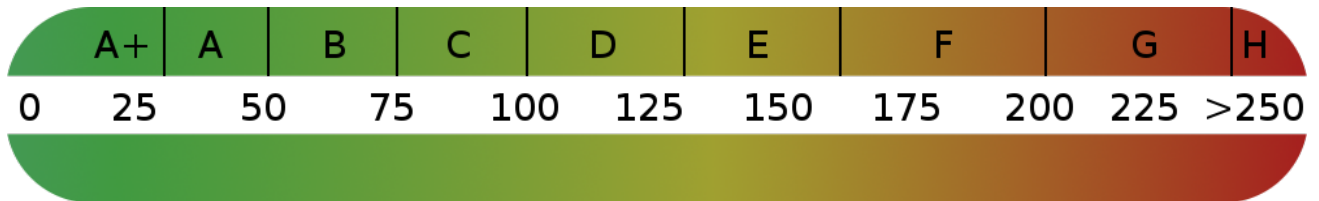
Internet ist sowohl über Glasfaser als auch über Kabelanschluss verfügbar und ermöglicht zeitgemäßes Arbeiten im Homeoffice.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	67,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Küche org. + Möbelmuster

Exposé - Galerie



Schlafz. org. Möbelmuster



Bad org. + Möbelmuster

Exposé - Galerie



Wohnzimmer org



Blick aus Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Glasfaser und Telefon



Kabel Internet und TV

Exposé - Galerie



Blick ins Wohnzimmer



Flur - Blick ins Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad mit Dusche + WM Anschluss



Dusche

Exposé - Galerie



Designer Waschtisch



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Blick aus Schlafzimmer



Einbauschranks SZ

Exposé - Galerie



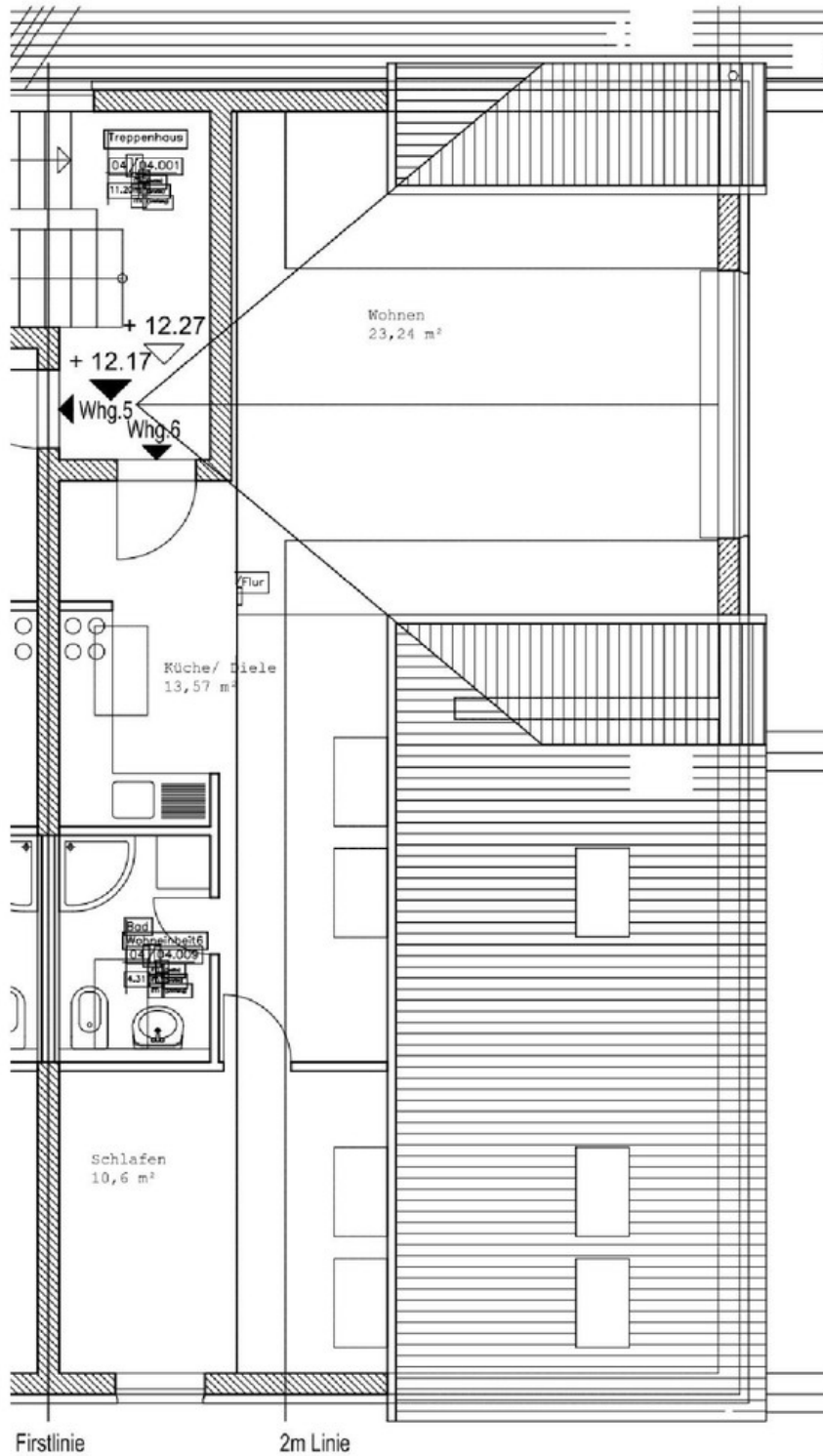
Einbauschränk Flur



Klima und Fußbodenheizung

Exposé - Grundrisse

Wohnung 6 - Annaberger Straße 165, 09120 Chemnitz
DG - 4. Stock



Grundriss Wohnung 6 - DG

Exposé - Grundrisse

Wohnung 6 - Annaberger Straße 165, 09120 Chemnitz
DG - 4. Stock

