

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Chemnitz

**Erstbezug nach umfangreicher Modernisierung - Schicke  
3R-Wohnung mit Balkon und Stellplatz**



Objekt-Nr. OM-432064

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **475 € + NK**

Ansprechpartner:  
Meiko Hannig

Lichtenauer Straße 16  
09131 Chemnitz  
Sachsen  
Deutschland

|                   |          |                       |                     |
|-------------------|----------|-----------------------|---------------------|
| Baujahr           | 1910     | Miete Garage/Stellpl. | 35 €                |
| Etagen            | 3        | Mietsicherheit        | 1.425 €             |
| Zimmer            | 3,00     | Übernahme             | sofort              |
| Wohnfläche        | 68,00 m² | Zustand               | Erstbez. n. Sanier. |
| Energieträger     | Gas      | Badezimmer            | 1                   |
| Nebenkosten       | 110 €    | Etage                 | Erdgeschoss         |
| Heizkosten        | 110 €    | Stellplätze           | 1                   |
| Summe Nebenkosten | 220 €    | Heizung               | Zentralheizung      |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung!

Nach einer umfassenden Modernisierung präsentiert sich diese wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung in neuem Glanz. Ein besonderes Highlight ist das stilvolle Tageslichtbad, das mit hochwertigen Details wie einem Handtuchheizkörper, einem Lichtspiegel, einem modernen Waschbecken sowie einer Badewanne ausgestattet ist und dank Fenster mit angenehmem Tageslicht überzeugt.

Im Zuge der Modernisierung wurden zudem sämtliche Innentüren erneuert, wodurch das moderne und hochwertige Gesamtbild der Wohnung zusätzlich unterstrichen wird.

Der offene Wohn- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Hier erwartet Sie ein großzügiges, helles Raumgefühl mit fließenden Übergängen und viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den angrenzenden, großzügigen Balkon mit hofseitiger Ausrichtung und Blick in den grünen Innenhof – der perfekte Ort, um den Feierabend in ruhiger Atmosphäre zu genießen.

In allen Räumen wurde ein eleganter, zeitgemäßer Design-Vinylboden verlegt, der für ein harmonisches Wohnambiente sorgt und zugleich pflegeleicht und langlebig ist.

Wohn- und Schlafzimmer bestechen durch ihre Helligkeit und freundliche Atmosphäre. Generell präsentieren sich alle Räume großzügig geschnitten und lichtdurchflutet; sämtliche Zimmer sind bequem vom Flur aus zugänglich und bieten ein angenehmes Wohngefühl.

Zusätzlich stehen Ihnen ein eigener Kellerraum und ein Pkw-Stellplatz zur Verfügung.

Diese Wohnung vereint modernes Design, durchdachte Raumaufteilung und eine ruhige Wohnlage – ideal für alle, die stilvolles und komfortables Wohnen schätzen.

## Ausstattung

- + offener Wohn- und Kochbereich
- + Moderner Design-Vinylbelag in allen Räumen
- + Schickes Design-Bad
- + Neue Innentüren
- + Balkon mit Südost-Ausrichtung
- + Kellerraum
- + Pkw-Stellplatz

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad

## Sonstiges

Diese Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Lichtenauer Straße 16 in Chemnitz – in einer ruhigen Seitenstraße mit angenehmem Wohnumfeld. Hier genießen Sie entspanntes Wohnen in angenehmer Nachbarschaft und profitieren dennoch von einer guten infrastrukturellen Anbindung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleister sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und medizinische Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung und machen den Standort besonders attraktiv für Paare und kleine Familien.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut – Haltestellen sind fußläufig erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Chemnitzer Innenstadt sowie in angrenzende Stadtteile. Auch mit dem Pkw profitieren Sie von einer guten Verkehrsanbindung.

Zudem laden nahegelegene Grünflächen und Spazierwege zu erholsamen Momenten im Freien ein.

Eine Wohnlage, die Ruhe, Alltagstauglichkeit und gute Erreichbarkeit harmonisch miteinander verbindet.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 114,10 kWh/(m²a)  |
| Energieeffizienzklasse | D                 |

## Exposé - Galerie



Außenansicht 1

# Exposé - Galerie



Außenansicht 2



Straßenansicht



Rückansicht

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Flur



Zugang zum Wohnraum

# Exposé - Galerie



Offener Wohn- und Kochbereich



Offene Küche

# Exposé - Galerie



Wohnraum mit Zugang zum Balkon



Blick vom Balkon

# Exposé - Galerie



Badezimmer 2



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 2

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

