

Exposé

Dachgeschosswohnung in Meerane

**Großzügig, hell, hochwertig – sanierte 3-Raum-Wohnung
im gepflegten Mehrfamilienhaus**



Objekt-Nr. OM-433348

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **585 € + NK**

Ansprechpartner:
Julia Martin

Äußere Crimmitschauer Straße 33
08393 Meerane
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	71,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	190 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	1.755 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause.

Diese hochwertig sanierte 3-Raum-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit lediglich drei Wohneinheiten in der Äußeren-Chemnitzer-Straße 33 in Meerane.

Mit rund 71 m² Wohnfläche bietet die Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung, helle Räume und eine moderne Ausstattung. Besonders hervorzuheben ist der ca. 1,20 m hohe Kniestock – ein entscheidender Vorteil gegenüber klassischen Dachgeschosswohnungen. Dadurch entsteht eine sehr gute Stellbarkeit von Möbeln und ein großzügiges Raumgefühl trotz Dachlage.

- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich
- Schlafzimmer mit angenehmen Stellflächen
- Drittes Zimmer ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer
- Küche mit hochwertigem Vinylboden in modernem Anthrazit
- Modernes Tageslichtbad mit großformatigen Fliesen, Dusche, Badewanne sowie Waschmaschinen- und Trocknerstellplatz

In allen Wohnräumen wurden hochwertige Laminat- und Vinylbeläge verarbeitet. Die helle Gestaltung unterstreicht den modernen Wohncharakter.

Das Haus umfasst lediglich drei Wohneinheiten und bietet damit ein ruhiges, gepflegtes Wohnumfeld.

Mietkonditionen

- KM: 585,00 €
- NK: 190,00 €
- WM: 775,00 €
- Wohnfläche: ca. 71 m²
- Bezug: ab sofort

Informationen zur Wohnungsanfrage / Besichtigung

Damit wir die Besichtigungstermine gut organisieren und allen Interessenten gerecht werden können, bitten wir Sie vorab um einige kurze Angaben zu Ihrer Person. So können wir die Anfragen zügig bearbeiten und uns zeitnah mit einem Terminvorschlag bei Ihnen melden.

Bitte teilen Sie uns – soweit möglich – folgende Informationen mit:

- Monatliches Netto-Haushaltseinkommen
- Art Ihres Beschäftigungsverhältnisses (z. B. unbefristet/befristet, Tätigkeit/Arbeitgeber)
- Gewünschter Einzugstermin sowie Anzahl der einziehenden Personen
- Angaben zur Haustierhaltung
- Ob eine aktuelle SCHUFA-Auskunft vorliegt
- Ob eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung vorgelegt werden kann

- Ob aktuell oder in der Vergangenheit finanzielle Verpflichtungen bestanden, die für das Mietverhältnis relevant sein könnten (z. B. Pfändungen, Insolvenzverfahren, Vermögensauskunft)

Selbstverständlich werden alle Angaben diskret und vertraulich behandelt.

Datenschutzhinweis:

Die Informationen dienen ausschließlich der Prüfung im Rahmen dieses konkreten Vermietungsprozesses und werden nicht an Dritte außerhalb des Verfahrens weitergegeben.

Ausstattung

Diese Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Kombination aus moderner Gestaltung, hochwertigen Materialien und funktionalem Komfort.

Wohnräume:

- Ca. 71 m² optimal geschnittene Wohnfläche
- 3 gut proportionierte Zimmer mit angenehmer Raumwirkung
- Dachgeschoss mit ca. 1,20 m Kniestock – deutlich bessere Möblierbarkeit als bei klassischen Dachschrägen
- Helle, lichtdurchflutete Räume mit freundlicher Atmosphäre
- Hochwertige Laminat- und Vinylböden in moderner Optik
- Zeitgemäße, harmonische Farbgestaltung

Der erhöhte Kniestock sorgt für echte Stellfläche – Schränke, Kommoden und Betten lassen sich komfortabel platzieren, ohne Kompromisse bei der Einrichtung eingehen zu müssen.

Küche:

- Separater Küchenbereich
- Hochwertiger, strapazierfähiger Vinylboden in modernem Anthrazit
- Pflegeleichte Oberfläche – ideal für den täglichen Gebrauch

Die Küche verbindet moderne Optik mit praktischer Alltagstauglichkeit.

Badezimmer:

- Tageslichtbad mit Fenster
- Großformatige, hochwertige Wand- und Bodenfliesen
- Komfortable Dusche
- Zusätzliche Badewanne für entspannte Momente
- Waschmaschinen- und Trocknerstellplatz im Bad integriert

Das Bad ist funktional und zugleich stilvoll gestaltet – klare Linien, moderne Fliesenformate und eine hochwertige Ausführung schaffen ein zeitgemäßes Ambiente.

Gebäude & Umfeld:

- Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit nur 3 Wohneinheiten

- Ruhige, angenehme Hausgemeinschaft
- Überschaubare Struktur – kein anonymer Wohnblock

Haustierhaltung:

Hunde sind gemäß Eigentümerwunsch nicht gestattet.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Duschbad

Sonstiges

MehrwertPlus Immobilien

Inh. Julia Martin

(Immobilienmaklerin selbstständig gemäß § 34c GewO)

Hirschfelder Str. 44

08107 Kirchberg

Tel: +49 151 68517851

E-Mail: [info\(at\)mehrwertplus-immo.de](mailto:info(at)mehrwertplus-immo.de)

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Äußeren-Chemnitzer-Straße 33 in Meerane – einer gewachsenen und gut angebundenen Wohnlage mit angenehmer Nachbarschaftsstruktur.

Meerane liegt im Landkreis Zwickau und überzeugt durch seine hervorragende Verkehrsanbindung sowie eine stabile Infrastruktur. Die Bundesautobahn A4 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Chemnitz, Zwickau, Gera und Dresden. Damit eignet sich der Standort ideal für Berufspendler.

Auch innerstädtisch profitieren Sie von kurzen Wegen:

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckerei, Apotheken, Ärzte sowie Banken befinden sich im näheren Umfeld. Schulen, Kindertagesstätten und weitere Bildungseinrichtungen sind gut erreichbar. Das Stadtzentrum von Meerane mit seinen historischen Gebäuden, kleinen Geschäften und Gastronomieangeboten ist nur wenige Fahrminuten entfernt.

Darüber hinaus bietet Meerane eine gute medizinische Versorgung sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Sportvereine, Fitnessangebote, Grünflächen und Naherholungsbereiche sorgen für eine ausgewogene Lebensqualität. Die Umgebung verbindet städtische Infrastruktur mit einem angenehmen, überschaubaren Wohnumfeld.

Die Äußeren-Chemnitzer-Straße selbst zeichnet sich durch eine gewachsene Wohnbebauung aus. Hier wohnen Sie ruhig und dennoch verkehrsgünstig – eine Kombination, die sowohl für Paare als auch für kleine Familien attraktiv ist.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	166,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Gemeinschaftsgarten

Exposé - Galerie



Flur



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse



Grundriss