

# Exposé

## Wohnung in Dessau-Roßlau

**2-Zimmer-Wohnungen | 37–59 m<sup>2</sup> | frisch saniert |  
Effizienzklasse B | Küche inklusive | EG barrierearm**



Objekt-Nr. OM-443247

### Wohnung

Vermietung: **443 € + NK**

Ziegelstraße 47  
06862 Dessau-Roßlau  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1955	Mietsicherheit	1.330 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	59,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	59,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	1. OG
Nebenkosten	60 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir vermieten drei frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnungen in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in Dessau-Roßlau. Die Wohnungen befinden sich derzeit in der Fertigstellung. Einbauküchen und Infrarot-Heizungen werden aktuell noch eingebaut. Der geplante Einzug ist ab Mai 2026 vorgesehen; nach Rücksprache ist auch ein früherer Einzug möglich.

Hinweis: Ein Teil der Bilder wurde zur Veranschaulichung mit Unterstützung einer KI erstellt.

WE 1 – Erdgeschoss, ca. 57 m<sup>2</sup>

Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon zum Innenhof, vollständig ausgestatteter Küche mit Elektrogeräten und Badezimmer mit Badewanne. Nur 3 Stufen zum Eingang – weitgehend barrierearm. Kaltmiete: 428 € | Nebenkosten: 60 € | Kautions: 1.284 €

WE 2 – Erdgeschoss, ca. 37 m<sup>2</sup>

Kompakte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon zum Innenhof, vollständig ausgestatteter Küche mit Elektrogeräten und Badezimmer mit Badewanne. Nur 3 Stufen zum Eingang – weitgehend barrierearm. Kaltmiete: 278 € | Nebenkosten: 50 € | Kautions: 834 €

WE 3 – 1. Obergeschoss, ca. 59 m<sup>2</sup>

Geräumige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon zum Innenhof, vollständig ausgestatteter Küche mit Elektrogeräten und Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Kaltmiete: 443 € | Nebenkosten: 60 € | Kautions: 1.329 €

## Ausstattung

Alle Wohnungen wurden frisch renoviert. Einbauküchen mit Elektrogeräten sowie moderne Infrarot-Heizpaneele an der Decke werden derzeit noch eingebaut und sind zum Einzug vollständig fertiggestellt. Die Heizung lässt sich zentral über einen Regler steuern – der Stromvertrag wird eigenständig vom Mieter abgeschlossen, sodass die Heizkosten vollständig transparent und selbst steuerbar sind. Das Haus hat die Energieeffizienzklasse B.

Jede Wohnung verfügt über einen Balkon zum ruhigen Innenhof.

WE 1 (57 m<sup>2</sup>, EG) und WE 2 (37 m<sup>2</sup>, EG): Badezimmer mit Badewanne. Der Eingang ist mit lediglich 3 Stufen weitgehend barrierearm zugänglich. Für Mieter ab Pflegestufe 1 biete ich auf Wunsch innerhalb des ersten Mietjahres einen kostenlosen behindertengerechten Umbau des Badezimmers mit ebenerdiger Dusche an.

WE 3 (59 m<sup>2</sup>, 1. OG): Badezimmer mit Badewanne und Dusche.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

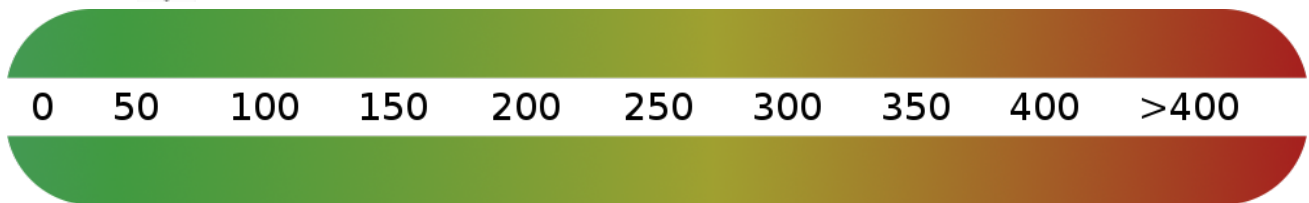
Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage im Stadtteil Roßlau mit sehr guter Anbindung an die Nahversorgung. REWE, dm und Arztpraxen sind in ca. 500 m Fußweg erreichbar. Der nächste Busbahnhof liegt rund 200 m entfernt, der Bahnhof Roßlau ist fußläufig in ca. 600 m erreichbar und bietet direkte Zugverbindungen in die Region. Vor dem Haus stehen ausreichend kostenfreie Parkplätze zur Verfügung. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen zum täglichen Bedarf.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	64,40 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



**Wohnung 2**  
**EG**

**37 qm**

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Whg. 2



Küche Whg. 2

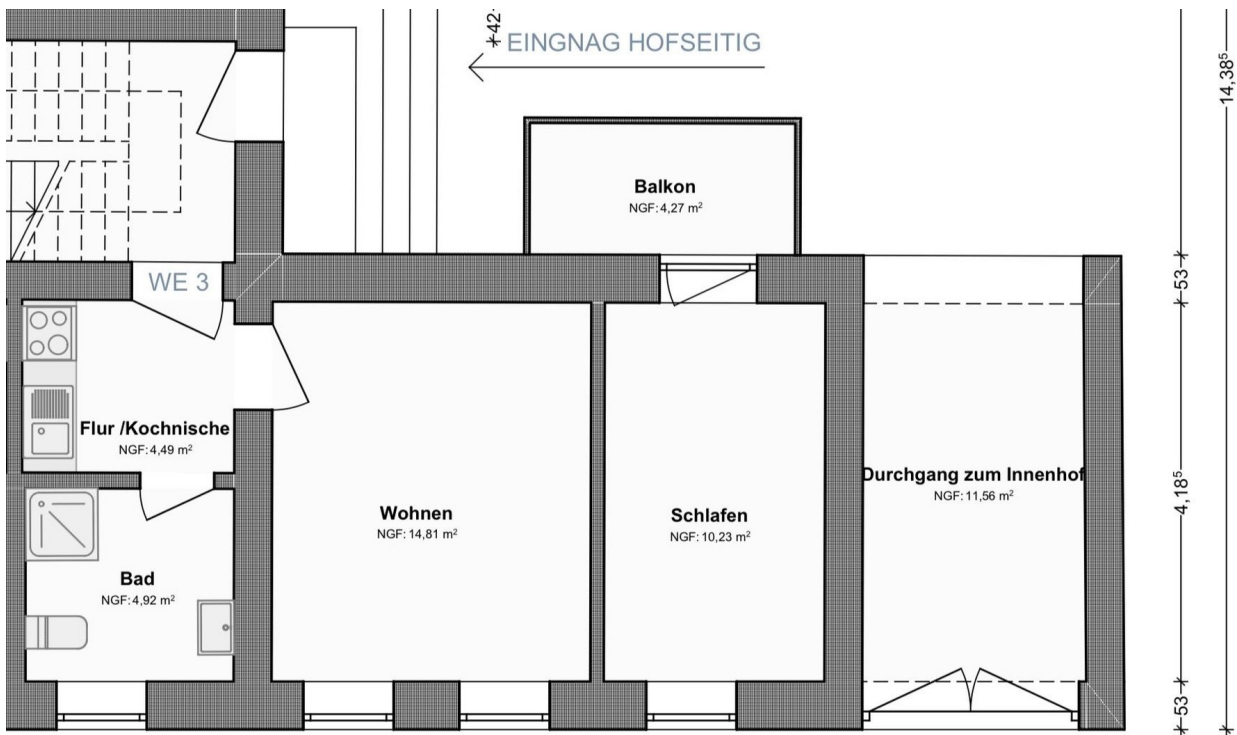


Badezimmer Whg. 2

# Exposé - Galerie



Balkon Whg. 2



Grundriss Whg. 2

# Exposé - Galerie



**Wohnung 1**  
**EG**

**57 qm**



Wohnzimmer Whg. 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Whg. 1



Schlafzimmer Whg. 1

# Exposé - Galerie



Küche Whg. 1



Küche Whg. 1



Badezimmer Whg. 1

# Exposé - Galerie

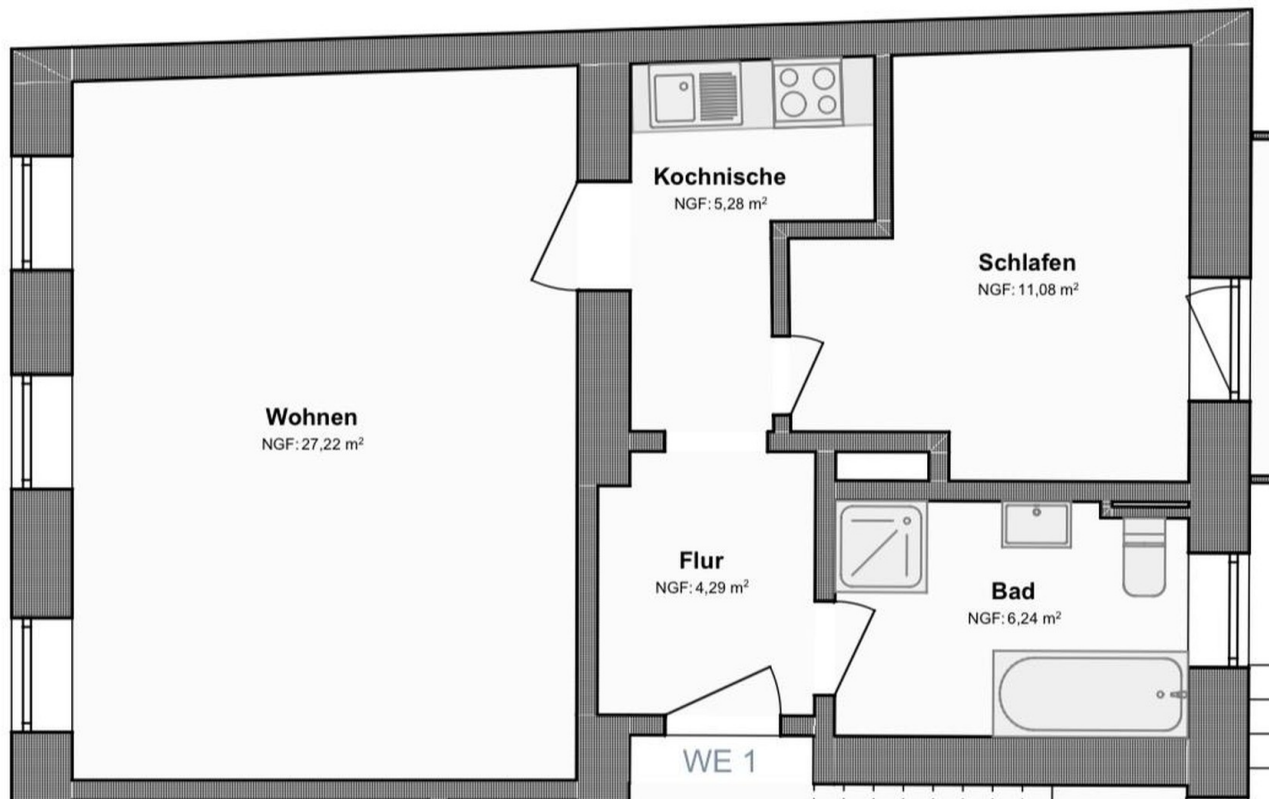


Flur Whg. 1



Balkon Whg. 1

# Exposé - Galerie



Grundriss Whg. 1



**Wohnung 3**  
**1. OG**

**59 qm**

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Whg. 3



Schlafzimmer Whg. 3

# Exposé - Galerie



Küche Whg. 3



Küche Whg. 3

# Exposé - Galerie

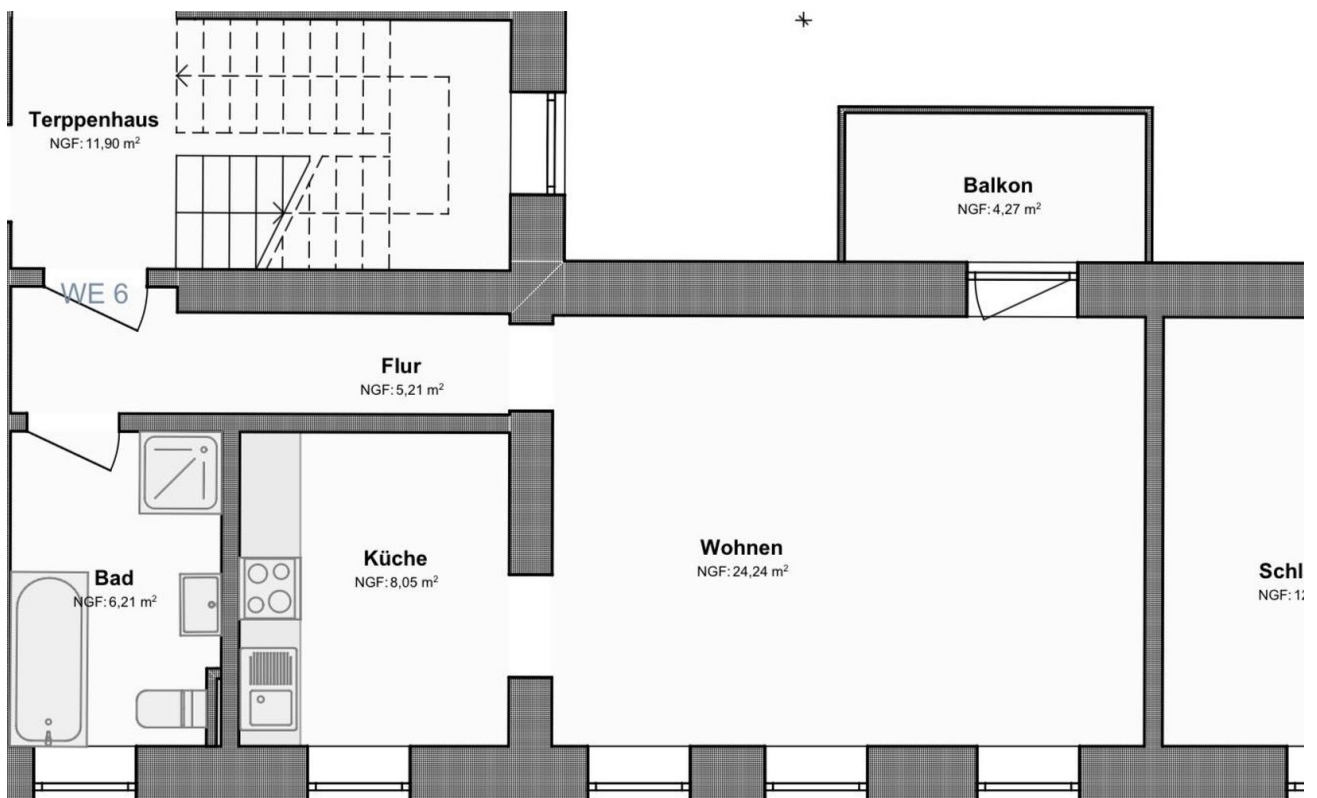


Badezimmer Whg. 3



Balkon Whg. 3

# Exposé - Galerie



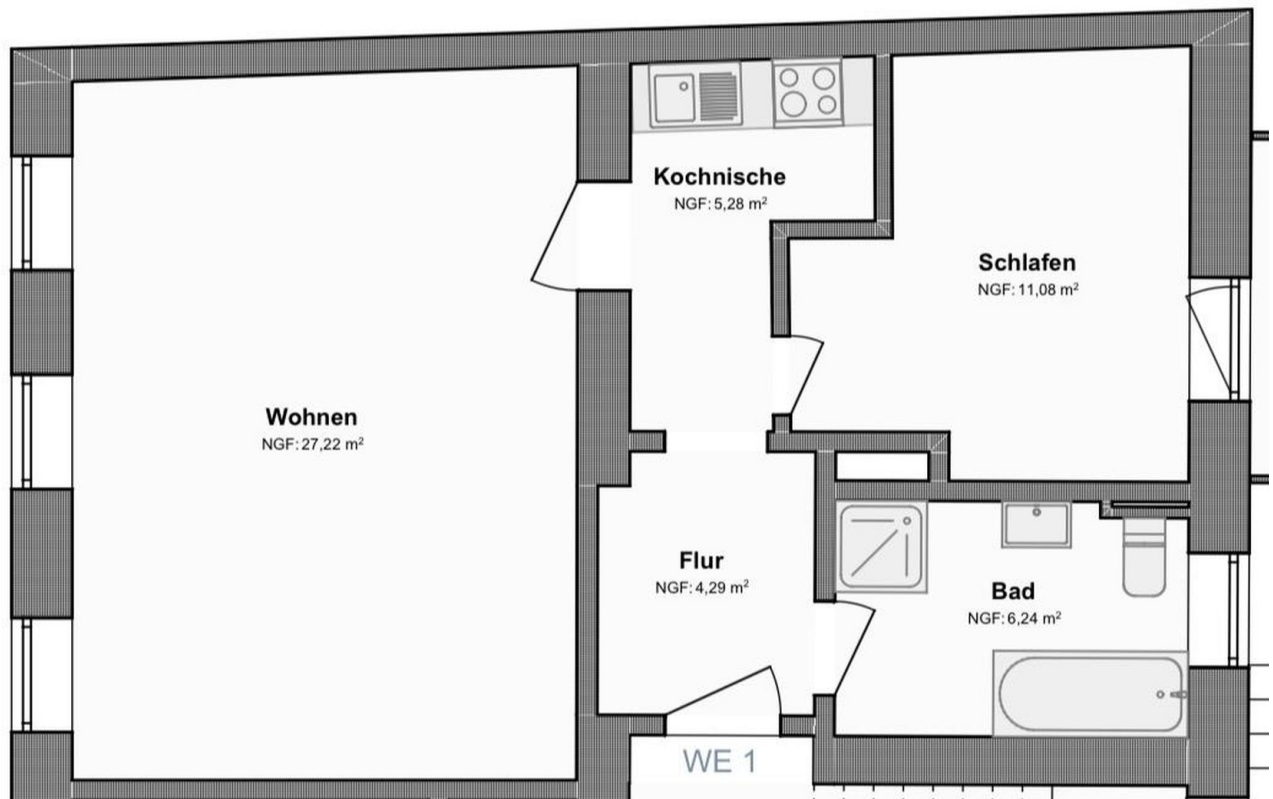
Grundriss Whg. 3

# Exposé - Grundrisse

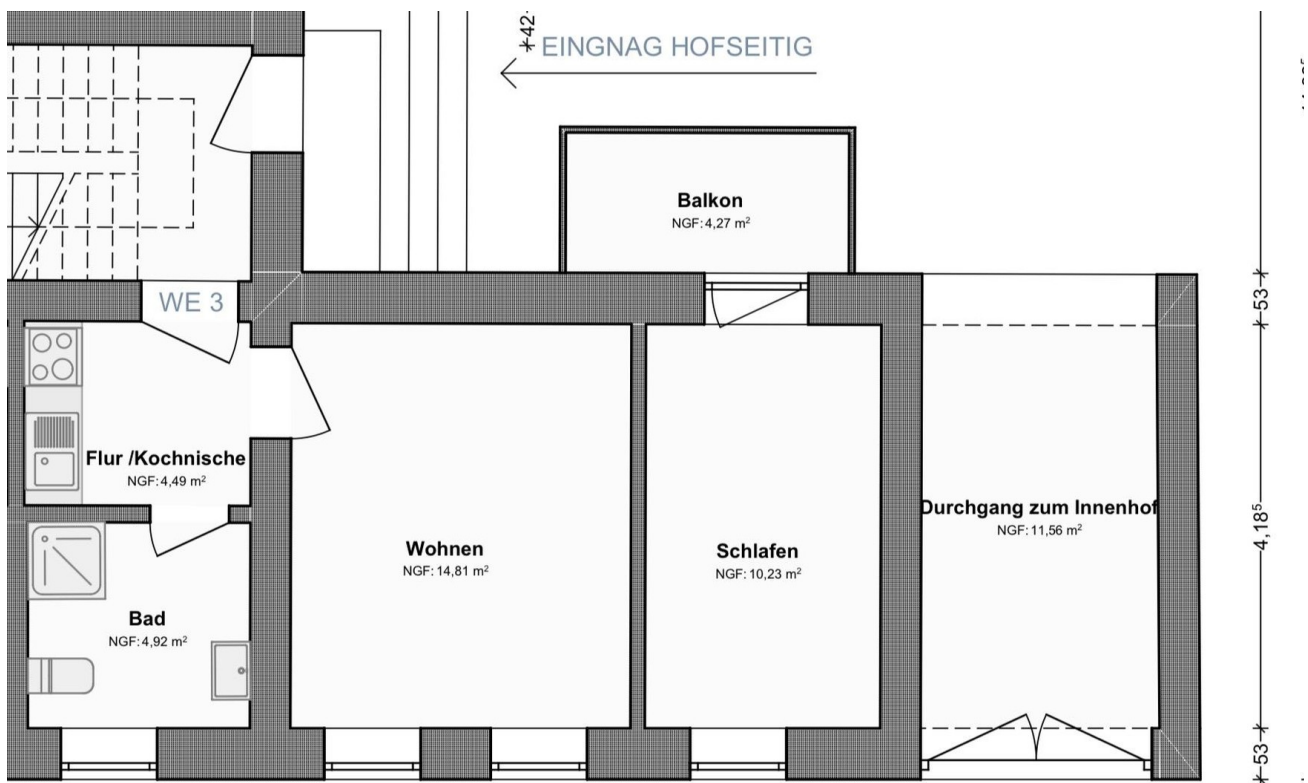


Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse

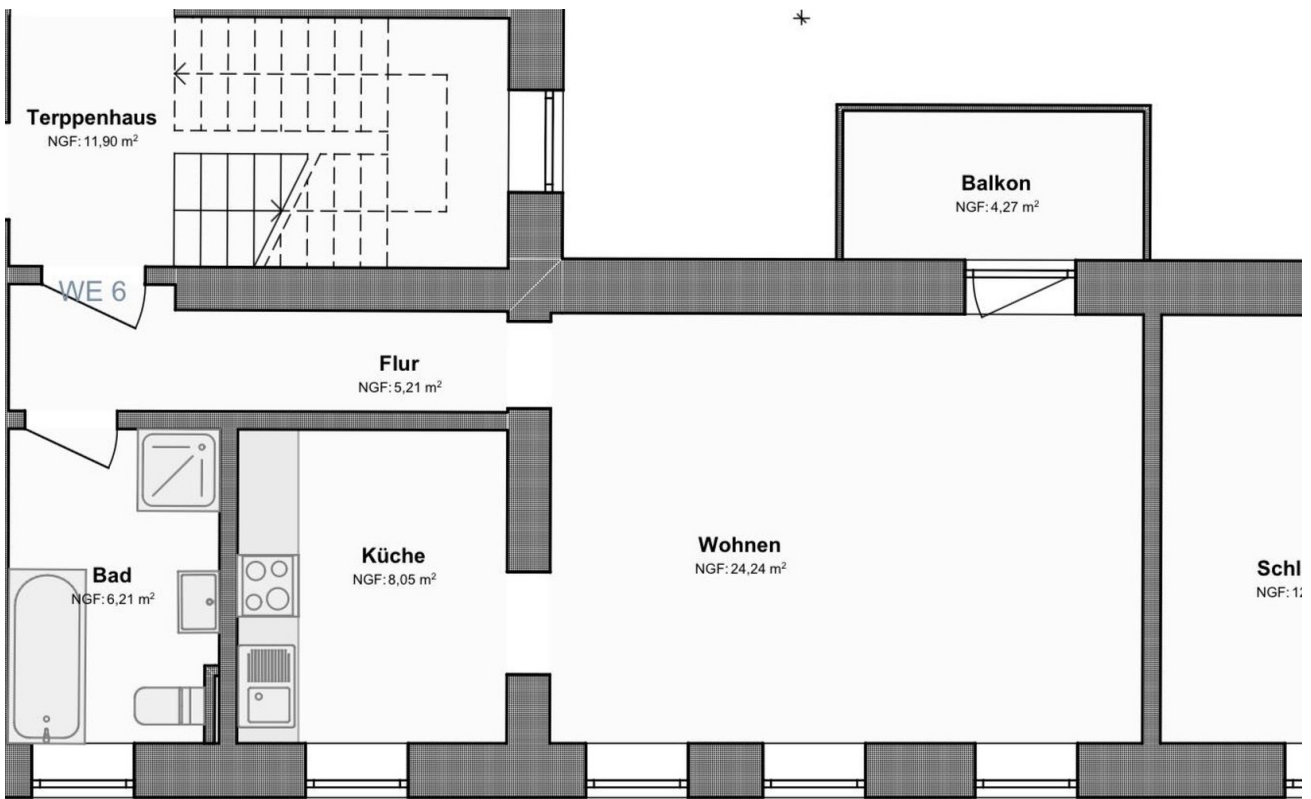


Grundriss Whg. 1



Grundriss Whg. 2

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Whg. 3

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

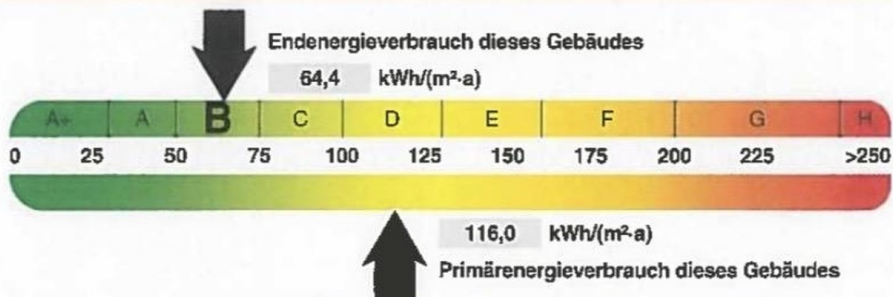
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

ST-2019-002625493

3

### Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

64,4 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

Energieausweis