

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Wurzen

**Erstbezug nach Sanierung | Lichtdurchflutete 1-Zimmer-Wohnung | ebenerdig im Zentrum von Wurzen**



Objekt-Nr. **OM-449071**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **375 € + NK**

04808 Wurzen  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1911	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	49,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	120 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	1.125 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese frisch sanierte 1-Zimmer-Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit dem besonderen Charme eines gepflegten Altbaus – und das in ruhiger, dennoch zentraler Lage im Herzen von Wurzten.

Ein echtes Highlight der Wohnung sind die insgesamt drei charakteristischen Bogenfenster – zwei im großzügigen Wohnbereich und eines in der Küche. Sie sorgen für außergewöhnlich viel Tageslicht und verleihen den Räumen eine besondere, stilvolle Atmosphäre.

Das Wohn- und Schlafzimmer wirkt dadurch offen, hell und einladend und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Das modernisierte Badezimmer überzeugt mit einer großzügigen, ebenerdigen Dusche mit hochwertigen Glasflügeltüren. Eine zusätzliche elektrische Fußbodenheizung sowie ein klassischer Heizkörper sorgen für angenehmen Komfort zu jeder Jahreszeit.

Die Wohnung ist innerhalb der Einheit vollständig ebenerdig und dank extrabreiter Türen besonders komfortabel und barrierearm gestaltet. Der Zugang ist sowohl über den Hauseingang als auch bequem ebenerdig über den Hof möglich.

Die gepflegte Wohnanlage mit wenigen Einheiten sowie ein ruhiger Innenhof schaffen ein angenehmes und entspanntes Wohnumfeld.

Ob als stilvoller Rückzugsort, erste eigene Wohnung oder praktische Lösung für Pendler – diese Wohnung bietet eine ideale Kombination aus Licht, Lage und Wohnqualität.

Die Wohnung ist sofort bezugsbereit.

## Ausstattung

Bemerkungen zur Ausstattung

- Erstbezug nach Sanierung, ca. 49 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit durchdachtem Grundriss
- vollständig ebenerdige Wohnung innerhalb der Einheit, extrabreite Türen – barrierearm und komfortabel
- Zugang wahlweise über Hauseingang oder ebenerdig über den Hof
- modernes Laminat in Wohn- und Küchenbereich
- großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnraum mit drei Bogenfenstern
- modernes Badezimmer mit: großer, ebenerdiger Dusche, hochwertigen Glasflügeltüren, elektrischer Fußbodenheizung, zusätzlichem Heizkörper, Waschmaschinenanschluss
- Küche mit ausreichend Platz für Koch-, Ess- und Arbeitsbereich
- Gegensprechanlage
- Kellerraum vorhanden
- Hausmeisterservice für Treppenhaus- und Außenreinigung

### **Fußboden:**

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

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Barrierefrei

## Sonstiges

- Erstbezug nach Sanierung, Sofort bezugsbereit
- Kaltmiete: 375 € monatlich
- Nebenkosten: 120 € monatlich
- Warmmiete: 495 € monatlich
- Staffelmiete: Erhöhung der Kaltmiete um 17 € alle 2 Jahre (Laufzeit 8 Jahre)
- Kautions: 1.125 € (zahlbar in bis zu 3 monatlichen Raten gemäß gesetzlicher Regelung)
- Gegensprechanlage vorhanden
- Kellerraum vorhanden
- Treppenhaus- und Außenreinigung über Hausmeisterservice
- Haustiere nach Vereinbarung

## Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Anliegerstraße im Zentrum von Wurzen und verbindet damit eine seltene Kombination aus Stadtnähe und angenehmer Wohnruhe.

Der historische Marktplatz mit Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten ist in wenigen Minuten bequem zu Fuß erreichbar. Auch alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Der nahegelegene Bahnhof bietet eine schnelle Anbindung nach Leipzig (ca. 20 min) und macht die Wohnung besonders attraktiv für Pendler.

Für Erholung im Grünen sorgen der Wurzener Stadtpark sowie die Wege entlang der Mulde, die zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einladen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

## Exposé - Galerie



Wohnen Südseite 2

# Exposé - Galerie



Wohnen Westseite 1



Wohnen Westseite 2

# Exposé - Galerie



Bad -Dusche schwenkbare Türen



Bad moderne Sanitärausstattung

# Exposé - Galerie



Bad weitere Ansicht



Bad Nische für Waschmaschine

# Exposé - Galerie



Küche Westseite



Küche Blick zum Flur

# Exposé - Galerie



Flur mit Blick zur Küche/WET



Flur Blick zum Bad mit Nische

# Exposé - Galerie



Hausflur Haupteingang



# Exposé - Galerie

