

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Heidenau

### Schicke 4R-Wohnung mit großer Terrasse und zwei Bädern



Objekt-Nr. **OM-458610**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **995 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Hannig

Karl Marx Straße 6  
01809 Heidenau  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1910	Mietsicherheit	2.985 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	108,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	150 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	150 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	300 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	30 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese großzügige 4-Raum-Wohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, hellen Wohnräumen und einem modernen Wohnambiente. Die Räume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignen sich ideal für Familien, Paare oder das Arbeiten von Zuhause.

Das geräumige Wohnzimmer mit Zugang zur sehr großzügigen Terrasse bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Von hier aus gelangen Sie direkt in das angrenzende Schlafzimmer. Die große Wohnküche mit Fenster bietet viel Platz zum Kochen und Genießen.

In allen Wohnräumen sowie im Flur wurde ein moderner Laminatbelag verlegt, der das gepflegte Gesamtbild der Wohnung unterstreicht.

Besonders hervorzuheben sind die beiden Tageslichtbäder: Das schicke Hauptbad verfügt u.a. über eine Badewanne und einen Handtuchheizkörper, zusätzlich bietet das moderne En-suite-Duschbad am Schlafzimmer zusätzlichen Komfort.

Abgerundet wird dieses attraktive Wohnangebot durch einen Außenstellplatz sowie einen eigenen Kellerraum.

Eine helle, freundliche und geschmackvolle Wohnung mit großzügigem Raumgefühl und praktischer Aufteilung.

## Ausstattung

- + Geräumiges Wohnzimmer
- + Wohnküche mit Fenster
- + Moderner Laminatbelag in allen Wohnräumen und im Flur
- + Schickes Bad mit Badewanne und Fenster
- + Modernes En-suite Duschbad mit Fenster
- + Sehr großzügige Terrasse
- + Aussenstellplatz
- + Kellerraum

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad

## Sonstiges

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der derzeitigen Mieter verzichten wir auf die Veröffentlichung von Innenaufnahmen. Gerne überzeugen Sie sich im Rahmen einer persönlichen Besichtigung von diesem attraktiven Wohnangebot.

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

## Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage von Heidenau und verbindet angenehmes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur. Das Umfeld ist geprägt von einer gewachsenen Nachbarschaft, gepflegten Wohnhäusern sowie kurzen Wegen im Alltag.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Ebenso befinden sich Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgungseinrichtungen in der näheren Umgebung.

Der Bahnhof Heidenau ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet mit den S-Bahn-Verbindungen eine ideale Anbindung unter anderem nach Dresden sowie in die Sächsische Schweiz – optimal für Berufspendler und Freizeitaktivitäten gleichermaßen.

Auch Naturliebhaber kommen auf ihre Kosten: Die nahegelegenen Elbwiesen und der beliebte Elberadweg laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und Erholung im Freien ein. Darüber hinaus befindet sich der bekannte Barockgarten Großsedlitz in Heidenau und bietet mit seiner beeindruckenden Gartenanlage ein besonderes Freizeit- und Erholungsangebot.

Eine Wohnlage, die gute Erreichbarkeit, naturnahes Wohnen und hohe Lebensqualität 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	132,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

