

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Lemsel

### 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon & Stellplatz



Objekt-Nr. OM-470471

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **390 € + NK**

Ansprechpartner:  
Ernst Andergassen

Zum Wiesenrain 6  
04519 Lemsel  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	56,68 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	175 €	Badezimmer	1
Mietsicherheit	780 €	Stellplätze	1

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie suchen ein ruhiges Zuhause im Grünen, mit genug Platz für Familie, Homeoffice oder Gäste? Diese freundliche 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in der Zum Wiesenrain 6 in Lemsel bietet auf 56,68 m<sup>2</sup> einen klaren, gut nutzbaren Schnitt mit großzügigem Wohnzimmer, separatem Schlafzimmer und einem zusätzlichen Kinder- bzw. Arbeitszimmer.

Ein eigener Balkon lädt zum Entspannen im Freien ein, ein eigener PKW-Stellplatz gehört dazu. Die Wohnung ist gepflegt, mit pflegeleichtem Fliesenboden ausgestattet und befindet sich in einem ruhigen Wohnumfeld am Ortsrand, ideal für alle, die ländliche Ruhe schätzen und trotzdem schnell in Leipzig oder Delitzsch sein möchten.

Und das Beste vorweg: Diese Wohnung wird direkt von der Hausverwaltung angeboten, komplett provisionsfrei. Sie sparen die übliche Maklercourtage und haben von Anfang an einen festen, verlässlichen Ansprechpartner an Ihrer Seite.

Die Highlights auf einen Blick:

- 3 Zimmer mit separatem Kinder- bzw. Arbeitszimmer
- Eigener Balkon zum Entspannen im Freien
- Eigener PKW-Stellplatz
- Pflegeleichter Fliesenboden
- Ruhige Lage im Grünen, am Ortsrand
- Provisionsfrei – direkt von der Hausverwaltung

## Ausstattung

- Pflegeleichter Fliesenboden
- Eigener Balkon (ca. 1,73 m<sup>2</sup>)
- PKW-Stellplatz
- Separates Bad
- Heizung: Gas

Raumaufteilung:

Wohnen 25,60 m<sup>2</sup> · Schlafen 9,57 m<sup>2</sup> · Kinderzimmer 6,00 m<sup>2</sup> · Küche 4,97 m<sup>2</sup> · Bad 4,67 m<sup>2</sup> · Flur 4,14 m<sup>2</sup> · Balkon 1,73 m<sup>2</sup>

### Fußboden:

Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon

## Sonstiges

Mietkonditionen: Kaltmiete 390,00 € · Nebenkosten 175,00 € · Warmmiete 565,00 € · Kautions 2 Kaltmieten (780,00 €) · frei ab 01.07.2026 · Mietverhältnis unbefristet · Warmwasserbereitung auf Anfrage · Haustiere nach Absprache.

Unterlagen & Besichtigung: Für eine Besichtigung erreichen Sie uns Mo–Fr von 8.00–12.00 Uhr telefonisch. Bitte bringen Sie zur Bewerbung mit: ausgefüllte Selbstauskunft, aktuelle SCHUFA-Auskunft, die letzten drei Gehaltsnachweise sowie eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung.

Provisionsfrei – direkt von der Hausverwaltung, kein Makler. Sie sparen die Maklercourtage.

Anbieter / Ihr Ansprechpartner:

Dipl.-Wirtschaftsingenieur Ernst Andergassen

Haus- & Grundstücksverwaltungen

Seitzstr. 20, 79115 Freiburg im Breisgau

Tel. 0761 89767 70 · Fax 0761 89767 71

## **Lage**

Lemsel ist ein ruhiger Ortsteil der Gemeinde Rackwitz im Landkreis Nordsachsen, eingebettet in eine grüne, ländlich geprägte Umgebung südlich von Delitzsch und nördlich von Leipzig. Wer Ruhe, Natur und ein überschaubares, nachbarschaftliches Wohnumfeld sucht, ist hier richtig.

Naherholung bietet die nahe Seenlandschaft rund um den Werbeliner See mit Wegen zum Spazieren, Radfahren und Joggen. Für den täglichen Bedarf sind Einkaufsmöglichkeiten in Rackwitz und Delitzsch schnell erreichbar.

Die Verkehrsanbindung überzeugt: Über die umliegenden Bundes- und Landstraßen sowie die nahe Autobahn A14 sind Delitzsch, Leipzig und das Umland mit dem Auto zügig zu erreichen; auch per Bahn ist Leipzig gut angebunden. So verbinden Sie ländliches Wohnen mit kurzen Wegen in die Stadt.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	90,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

