

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Nienburg (Saale) **Große 4-Zimmer-Wohnung nahe Bernburg**



Objekt-Nr. **OM-300459**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **600 € + NK**

Ansprechpartner:  
Daniel Bergmann

Weinberg 1  
06429 Nienburg (Saale)  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1920	Mietsicherheit	1.800 €
Zimmer	4,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	126,00 m <sup>2</sup>	Zustand	nach Vereinbarung
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	3
Nebenkosten	189 €	Badezimmer	1
Heizkosten	189 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	378 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle und freundliche Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss. Alle Räume sind vom Flur aus erreichbar, somit gibt es keine Durchgangszimmer (siehe Grundriss).

Vorhanden sind Wohnzimmer (ca. 39 qm), Küche (ca. 9 qm) und Schlafzimmer (ca. 18 qm) sowie zwei Kinderzimmer mit jeweils ca. 12,5 qm. Das große Bad (ca. 11 qm) verfügt über eine Dusche, Eckbadewanne, WC und einen Waschmaschinenanschluss.

Zusätzlich ist noch ein separates Gäste-WC vorhanden.

Die Wohnung ist aktuell noch vermietet, der Mietvertrag endet zum 31.08.2024.

## Ausstattung

Erdgas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung.

Maximal verfügbare Internet-Geschwindigkeiten lt. Anbieter (unverbindliche Angabe, bitte ggf. selbst prüfen): Telekom/O2/Vodafone 100 MBit DSL

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Mietkaution kann in drei Raten oder - nach vorheriger Vereinbarung - als Mietkautionsversicherung erbracht werden.

So lange die Anzeige online ist, ist die Wohnung noch zu vermieten.

Bitte sehen Sie von einem Betreten des Grundstücks außerhalb vereinbarter Besichtigungstermine ab.

Der Energieausweis wird derzeit erstellt und liegt zur Besichtigung vor.

Bei Anfragen bitte unbedingt eine Telefonnummer angeben.

## Lage

Die Stadt Nienburg (Saale) hat ca. 6.000 Einwohner und liegt verkehrsgünstig nahe der A14 zwischen Magdeburg und Halle. Die Fahrzeit mit dem PKW nach Bernburg beträgt nur ca. 10 Minuten, nach Halle und Magdeburg jeweils gut 35 Minuten. Auch die Städte Köthen und Aschersleben sind von hier aus gut erreichbar.

Vor Ort gibt es eine Grundschule, mehrere Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (z.B. EDEKA).

Im nahe gelegenen Kreisstadt Bernburg stehen alle weiterführenden Schulen, Fachärzte sowie zahlreiche Geschäfte und Restaurants zur Verfügung.

### **Infrastruktur:**

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	282,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Bad

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Flur

# Exposé - Grundrisse

