

# Exposé

## Wohnung in Chemnitz

### Barbarossastraße: luxuriös sanierte 3,5-Zimmer-Wohnung mit fugenlosem Bad & Bora-/Bosch-Einbauküche



Objekt-Nr. OM-325051

#### Wohnung

Vermietung: **739 € + NK**

Ansprechpartner:  
Uwe Czynnik

Barbarossastraße 86  
09112 Chemnitz  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1920	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	67,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.200 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine wunderschöne und hochwertig kernsanierte 3,5-Zimmer-Wohnung in der Barbarossastraße auf dem Kaßberg - direkt vom Eigentümer. Es fällt keinerlei Provision an. In die Wohnung gelangt man mit dem im nächsten Jahr integrierten Personenaufzug (2025).

Durch den zweiteiligen Flur erreicht man bequem alle Räume. Die Wohnung wurde aufwendig und hochwertig saniert.

Gleich neben dem Eingang gibt es einen Garderobenbereich mit einem anschließenden Schrankraum/Arbeitszimmer/Gästezimmer.

Über den Flur gelangen Sie links in den Küchenbereich. Sie bekommen eine Einbauküche, die man in Chemnitz vergeblich ein zweites Mal suchen würde. Die Kochinsel wurde leicht in den offenen Wohn-/Essbereich integriert und überzeugt mit einem Bora-Kochfeld mit integriertem Dunstabzug. Die Kochinsel wird außerdem im Sockel beleuchtet und hat die Bestecktrennung aus Massivholz bereits in der obersten Schublade. Im großen Küchenblock befindet sich neben dem Bosch Backofen der Bosch Geschirrspüler, die Spüle und eine Bosch KühlGefrierkombination. Eine Kombination, die keine Wünsche offen lässt. Ebenso ist der Arbeitsbereich im Küchenblock beleuchtet.

Von der Küche geht es fließend über in den Ess- und Wohnbereich. Im Wohnbereich haben wir die Decke gleich doppelt abgehängt, um ein indirektes Lichtkonzept umzusetzen. Im Außenbereich beleuchtet ein LED-Band den Raum. Zusätzlich gibt es Spots in der Decke, um jederzeit das richtige Licht zu präsentieren.

Auf dem Weg ins Schlafzimmer begegnen Sie dem Arbeits- oder Kinderzimmer. Auch hier wurde das Echtholzparkett durchgelegt. In der gesamten Wohnung wurde im Verbund gelegt, sodass keine Schwellen auftreten oder Unterbrechungen auftreten. Ebenso sind alle Wände in der Wohnung gespachtelt (keine Raufaser!) und runden das wertige Wohngefühl wunderschön ab.

## Ausstattung

Als absolutes Highlight finden Sie ein fugenloses Badezimmer vor. Hier wurden statt übliche Fliesen Aluminium-Verbundplatten verwendet, die in einem Stück um Ecken herum fließen. Die Oberfläche ist strukturell, haptisch angenehm und super leicht zu reinigen. Im Badezimmer gibt es eine bodenebene Regendusche, die mit einer im Trockenbau eingelassenen Nische glänzt. Hier können Sie bequem alle Utensilien abstellen.

In einem solchen Badezimmer darf ein toller Waschtisch und Spiegelschrank natürlich nicht fehlen. Jegliches Zubehör wie z.B. Handtuchhalter sind bereits installiert. Sie bekommen ein voll ausgestattetes Badezimmer.

Auch im Badezimmer wurde Echtholzparkett verlegt, um das angenehme Gefühl der Dielen im Badezimmer fortzusetzen.

Aufgrund der höheren Belastung im Badezimmer durch Feuchtigkeit wurde das Parkett hier geklebt und noch hochwertigeres/spezielles Parkett verwendet.

Gleich neben dem Badezimmer befindet sich außerdem ein Siemens Waschtrockner. Wir haben einen extra "Waschraum" dafür gebaut, in dem der Waschtrockner separat vom Badezimmer gestellt ist. Sie müssen Ihre Waschmaschine somit nicht erst in die Wohnung tragen und können Wäsche in einem Durchlauf waschen und trocknen. Damit bleibt Ihnen auch das Aufhängen nasser Wäsche erspart.

Natürlich gehört zur Wohnung auch ein geeignetes Kellerabteil & Fahrradkeller.

### Ausstattung

- Badezimmer mit bodenebener Regendusche und Nische, dazu ein Waschtrockner; voll ausgestattet
- luxuriöse Einbauküche mit Kochinsel und hochwertigsten Geräten von Bora und Bosch

- Spots in allen Räumen, indirektes Lichtkonzept im Wohnzimmer und Küche
- Echtholzparkett in der gesamten Wohnung, auch im Badezimmer
- gespachtelte Wände statt Raufaser

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Kosten Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und wird unbefristet vermietet.

Kaltmiete: 739 EUR/Monat inkl. Küche, Waschtrockner & weitere Ausstattung

Nebenkosten inkl. Heizung: 150 EUR/Monat

Gesamtwarmmiete: 889 EUR/Monat

Besichtigung nach Vereinbarung jederzeit möglich. Ich würde Ihnen gerne vor Besichtigung das folgende Video der Wohnung ans Herz legen, sodass Sie sich vorab einen guten Eindruck verschaffen können: <https://youtu.be/XprofxdUHfE>

Ebenso bitte ich Sie, die Selbstauskunft vor Besichtigung per EMail oder Direktnachricht zu senden.

## Lage

Das Objekt finden Sie in lebendiger Gegend in Chemnitz. Mehrere Buslinien verkehren in der Nähe. In Laufnähe gibt es mehrere Bäckereien, Restaurants, Supermärkte, Ärzte und Cafés. Auch ein paar Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios, zwei Bars, eine Buchhandlung und ein Modegeschäft erreichen Sie.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	105,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Flur I

# Exposé - Galerie



Flur II



Flur III

# Exposé - Galerie



Fugenloses Badezimmer



Regendusche mit Nische

# Exposé - Galerie



Handtuchheizkörper



Waschtisch & Spiegel

# Exposé - Galerie



Waschtisch Schubladen



Schlafzimmer I

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer II



Schlafzimmer III

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer IV



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnküche I



Bora Induktionskochfeld

# Exposé - Galerie



Besteckschublade



Esstisch

# Exposé - Galerie



Küchenblock



Wohnküche II

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer I



Wohnzimmer II

# Exposé - Grundrisse

