



Objekt-Nr.: WM356

## Sofort einziehen! Geräumige 2-Raum-Wohnung mit Balkon im Zentrum

Niederwerder 1  
04720 Döbeln

**Typ:** DG-Wohnung  
**Wohnfläche ca.:** 67,51m<sup>2</sup>

### Kosten

**Kaltmiete:** 310,55 €  
**Nebenkosten:** 135,00 €  
**Warmmiete:** 580,55 €  
**Heizkosten:** 135,00 €  
**Kaution:** 621,10 €

### Bausubstanz & Energieausweis

**Objektzustand:** Saniert  
**Baujahr:** 1891  
**Energieausweistyp:** Verbrauchsausweis  
**Wesentliche Energieträger:** Gas  
**Endenergieverbrauch:** 112,70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Energieausweis:** Energieausweis liegt für das Gebäude vor

### Ausstattung

- Zentralheizung
- Gas
- Laminat
- Teilkeller
- PKW-Stellplatz im Hof möglich
- Standard
- Fliesen
- Badewanne
- Balkon

### Objektbeschreibung

Die bezugsfertige 2-Raum-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten 4-Familienhauses in zentraler aber ruhiger Lage im Theaterstraßenviertel. Sie unterteilt sich in ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum sonnigen Balkon, Schlafzimmer, Küche, Flur und ein fensterloses Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss. Die Wohnräume wurden mit weißer Raufasertapete und pflegeleichtem Laminatboden ausgestattet. Vom Balkon bietet sich ein romantischer Blick über den Nebenarm der Freiburger Mulde. Durch die Ausrichtung des Gebäudes ist die Wohnung sonnig warm und hell.

Gepflasterte PKW-Stellplätze sind im Grundstück vorhanden und können für 15,00 €/Monat angemietet werden.

### Lage

Döbeln ist mit zahlreichen Geschäften, Gaststätten, Ärzten, Banken und weiteren infrastrukturellen Gegebenheiten sehr gut ausgestattet. Die Einkaufsmärkte Kaufland und Edeka sind fußläufig in 5 - 10 Minuten erreichbar, das Zentrum liegt unmittelbar vor der Haustür. Die nahe liegende Bushaltestelle wird vom Stadtverkehr viertelstündlich angefahren und ermöglicht Anbindungen zum Hauptbahnhof und in umliegende Ortschaften.

