D&M Harz Immobilien
Marco Harz
Paul-Greifzu-Straße 22, DE-01591 Riesa, Deutschland

# ***ERSTBEZUG NACH KERNSANIERUNG – MODERNES WOHNEN MIT WOHLFÜHLCHARAKTER***

Wohnung / Miete

## Allgemeine Informationen

### Allgemein

| | |
|---|---|
| **Objekt-Nr:** | WÜ01SV03 M/001 EG links ID# 300 11/26 |
| **Adresse:** | An der Gartenanlage 1<br>DE-01609 Wülknitz<br>Deutschland |

### Preise

| | |
|---|---|
| **Kaltmiete:** | 440,00 EUR |
| **Warmmiete:** | 625,00 EUR |
| **Betriebs-/ Nebenkosten:** | 85,00 EUR |
| **Heizkosten:** | 100,00 EUR |
| **Stellplatzmiete:** | 20,00 EUR |
| **Pflicht zur Stellplatzübernahme:** | nein |
| **Kaution:** | 3 Nettokaltmieten |
| **Kautionsbetrag:** | 1.320,00 EUR |

### Flächen

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche:** | ca. 68,09 m² |
| **Küchenfläche:** | ca. 6,64 m² |
| **Flurfläche:** | ca. 4,11 m² |
| **Zimmerzahl:** | 3 |
| **Anzahl Badezimmer:** | 1 |
| **Anzahl Wohnzimmer:** | 1 |
| **Anzahl Schlafzimmer:** | 2 |
| **Anzahl Balkons / Terrassen:** | 1 |
| **Balkon-/ Terrassenfläche:** | ca. 6 m² |
| **Stellplatzart:** | Außenstellplatz |

### Ausstattung

| | |
|---|---|
| **Art der Ausstattung:** | normal |
| **Etage:** | Erdgeschoss links |
| **Gesamtetagenzahl:** | 4 |
| **Heizungsart:** | Zentralheizung |

| | |
|---|---|
| **Bodenbelag:** | Fliesen, Kunststoff |
| **Badezimmer:** | mit Anschluss für Waschmaschinen, mit Badewanne, mit Fenster |
| **weitere Räume:** | Fahrradraum, Wasch-/ Trockenraum |
| **Keller:** | ja |
| **Balkon / Terrasse:** | ja |
| **Ausrichtung Balkon / Terrasse:** | West |
| **Verglasung:** | doppelt verglast |
| **möbliert:** | nein |
| **Fenster:** | Kunststoff |
| **Rollladen:** | ja |
| **Rollladen (Art):** | Kunststoff |
| **Türen (innen):** | Furnier, Holz |

## Zustandsangaben

| | |
|---|---|
| **Baujahr:** | 1989 |
| **Zustandsart:** | Erstbezug nach Sanierung |
| **Sanierungsjahr:** | 2026 |
| **Sanierung (in %):** | 90 |
| **Renovierung (in %):** | 100 |

## Umfeld

| | |
|---|---|
| **Distanz zum Bus:** | ca. 250 m |
| **Distanz zum Fernbahnhof:** | ca. 10 km |
| **Distanz zum Nahbahnhof (U-/S-Bahn):** | ca. 1.000 m |
| **Distanz zur Kindertagesstätte:** | ca. 800 m |
| **Distanz zur Gesamtschule:** | ca. 3,7 km |
| **Distanz zu Sportanlagen:** | ca. 1.000 m |

## Verwaltung

| | |
|---|---|
| **Nutzungsart:** | Wohnen |
| **Wohnungsnummer:** | 001 |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| **Energieausweis vorhanden:** | ja |
| **Energieeffizienzklasse:** | D |
| **erstellt am:** | 03.05.2019 |
| **gültig bis:** | 03.05.2029 |
| **Art des Energieausweises:** | nach Verbrauch |
| **Verbrauchskennwert insgesamt:** | ca. 113,9 kWh/(m²a) |

**Verbrauch inkl. Warmwasser:** ja

## Beschreibung der Lage

Wer das Leben abseits des städtischen Trubels schätzt und sich nach Ruhe, Natur und einem angenehmen Wohnumfeld sehnt, wird sich hier wohlfühlen. Die Wohnung befindet sich in Wülknitz, einer ländlich geprägten Gemeinde im Landkreis Meißen. Die Umgebung ist von weitläufigen Feldern, grünen Landschaften und gewachsenen Dorfstrukturen geprägt – ideal für alle, die nach einem entspannten Zuhause suchen.

Die nächstgelegene größere Stadt ist Gröditz, die in wenigen Fahrminuten erreichbar ist und mit Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten, Schulen, Kindertagesstätten sowie verschiedenen Einrichtungen des täglichen Bedarfs eine gute Versorgung bietet. Auch Riesa und Großenhain sind mit dem Auto gut erreichbar und erweitern das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Kultur und Freizeit.

Besonders reizvoll ist die naturnahe Umgebung: Das Tiefenauer Teichgebiet und die Gohrischheide laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und erholsamen Stunden im Grünen ein. Auch das aktive Vereinsleben in Wülknitz, die örtlichen Sportmöglichkeiten und die gepflegte Dorfmitte tragen zu einem angenehmen Wohnumfeld bei.

Hier wohnen Sie fernab vom hektischen Großstadtleben und genießen dennoch eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Ein Standort für Menschen, die Ruhe, Natur und ein Stück Lebensqualität zu schätzen wissen.

## Beschreibung der Ausstattung

***ERSTBEZUG NACH KERNSANIERUNG – MODERNES WOHNEN MIT WOHLFÜHLCHARAKTER***

Hier erwartet Sie eine Wohnung, in der alles neu ist und die darauf wartet, mit Leben gefüllt zu werden! Diese attraktive Dreiraumwohnung wurde im Jahr 2026 umfassend kernsaniert und bietet Ihnen einen Erstbezug nach der Sanierung. Moderne Ausstattung, ein harmonisches Wohnambiente und ein großzügiger Balkon machen diese Wohnung zu einem Ort, an dem man sich vom ersten Moment an wohlfühlen kann.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des Hauses. Beim Betreten gelangen Sie zunächst in den ca. 4,10 m² großen Flur, der Ihnen einen angenehmen Zugang zu den einzelnen Wohnräumen bietet. Wie auch das Kinder-, Wohn- und Schlafzimmer wurde hier ein neuer Vinylfußboden in ansprechender Holzoptik verlegt, der den Räumen eine warme und moderne Ausstrahlung verleiht.

Gleich vom Flur aus erreichen Sie das ca. 9,74 m² große Kinderzimmer. Ob als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – der Raum lässt sich ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestalten und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer mit ca. 24,28 m². Der neue Vinylboden in Holzoptik sorgt für eine gemütliche Atmosphäre und bietet den perfekten Rahmen für entspannte Abende oder gesellige Stunden. Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zum ca. 5,89 m² großen Balkon. Hier können Sie den Tag bei einem Frühstück an der frischen Luft beginnen, die Sonne genießen oder den Abend ganz entspannt ausklingen lassen.

Das Schlafzimmer mit ca. 14,80 m² bietet ausreichend Platz für eine komfortable Einrichtung und einen gemütlichen Rückzugsort. Auch hier unterstreicht der neue Vinylfußboden in Holzoptik den modernen und wohnlichen Charakter.

Die separate Küche mit ca. 6,64 m² ist mit einem pflegeleichten Fliesenboden ausgestattet. Ein individuell gestalteter Fliesenspiegel setzt dabei einen besonderen optischen Akzent und verleiht der Küche ihren eigenen Charakter.

Das moderne, geflieste Badezimmer mit ca. 4,87 m² verfügt über eine Badewanne mit Duschabtrennung, einen Waschtisch, ein WC sowie einen Waschmaschinenanschluss und bietet damit alles, was Sie für den täglichen Komfort benötigen.

Ein weiteres praktisches Detail: Sämtliche Fenster der Wohnung sind mit Außenrollläden ausgestattet und bieten zusätzlichen Sicht- und Sonnenschutz.

Freuen Sie sich auf eine frisch kernsanierte Wohnung, die modernen Wohnkomfort mit einer einladenden Atmosphäre verbindet – und das als Erstbezug im Jahr 2026.

In der Wohnanlage stehen Parklätze zur Verfügung, welche bei Bedarf angemietet werden können.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?? Dann vereinbaren Sie einfach einen Besichtigungstermin mit unserem Team von D&M Harz Immobilien.

Wir freuen uns uf Sie!

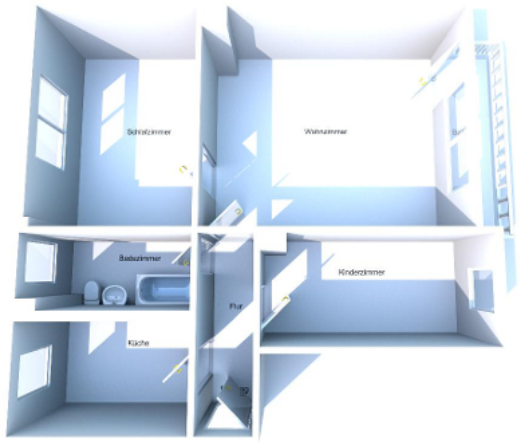
Wir freuen uns auf Sie.

D&M Harz Immobilien
Marco Harz
Paul-Greifzu-Straße 22, DE-01591 Riesa, Deutschland

## Galerie



Wohnzimmer mit Blick Richtung Balkon



3D-Ansicht



Wohnzimmer mit Blick Richtung Balkon

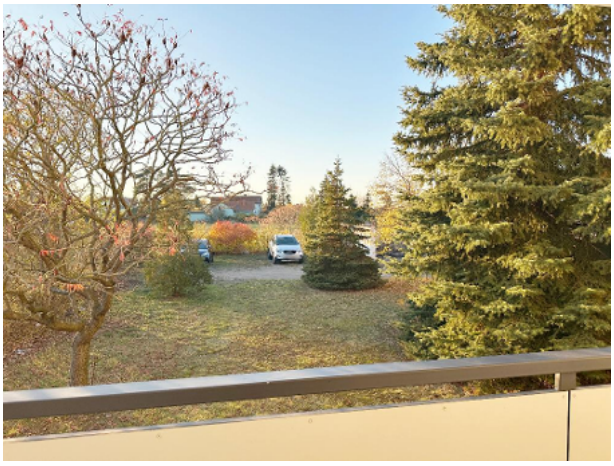


Wohnzimmer mit Blick Richtung Flurbereich und Schlafzimmer

D&M Harz Immobilien
Marco Harz
Paul-Greifzu-Straße 22, DE-01591 Riesa, Deutschland



Wohnzimmer mit Blick Richtung Schlafzimmer



Blick vom Balkon



Blick vom Balkon



Balkon



Balkon



Schlafzimmer

D&M Harz Immobilien
Marco Harz
Paul-Greifzu-Straße 22, DE-01591 Riesa, Deutschland



Schlafzimmer mit Blick Richtung Wohnzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer mit Blick Richtung Wohnzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer mit Blick Richtung Flurbereich

D&M Harz Immobilien
Marco Harz
Paul-Greifzu-Straße 22, DE-01591 Riesa, Deutschland



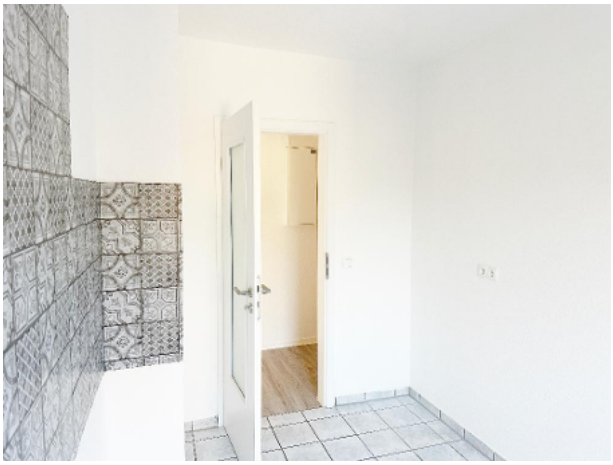
Kinderzimmer mit Blick Richtung Flurbereich



Küche



Küche mit Blick Richtung Flurbereich



Küche mit Blick Richtung Flurbereich



Küche



Badezimmer mit Wanne inkl. Duschabtrennung, Waschtisch, Toilette und Waschmaschinenanschluss

D&M Harz Immobilien
Marco Harz
Paul-Greifzu-Straße 22, DE-01591 Riesa, Deutschland



Badezimmer mit Wanne inkl. Duschabtrennung, Waschtisch, Toilette und Waschmaschinenanschluss



Badezimmer mit Wanne inkl. Duschabtrennung, Waschtisch, Toilette und Waschmaschinenanschluss



Badezimmer mit Wanne inkl. Duschabtrennung, Waschtisch, Toilette und Waschmaschinenanschluss



Flurbereich mit Blick Richtung Wohnzimmer

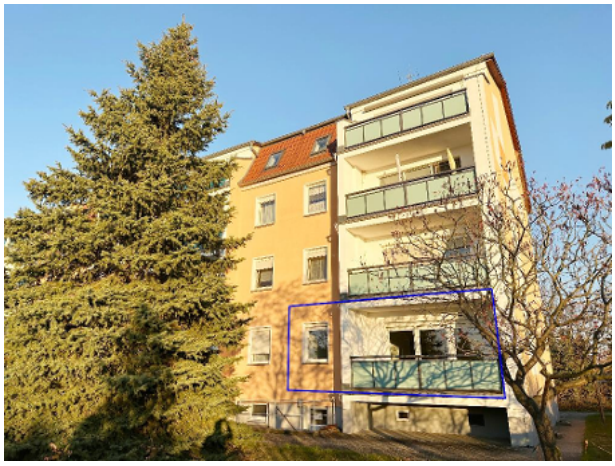
D&M Harz Immobilien
Marco Harz
Paul-Greifzu-Straße 22, DE-01591 Riesa, Deutschland



Flurbereich mit Blick Richtung Wohnungseingangstür




Grundriss



Außenansicht hinten



Außenansicht vorn

# Agentur

## Das Angebot wird betreut von

| | |
|---|---|
| **Firma:** | D&M Harz Immobilien |
| **Adresse:** | Paul-Greifzu-Straße 22<br>DE-01591 Riesa<br>Deutschland |
| **Aufsichtsbehörde:** | Landratsamt Meißen |
| **Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):** | erteilt am 10.03.2016<br>AZ:10202.121.27-34c/2016wu |
| **USt-IdNr:** | DE276779974 |
| **Vertretungsberechtigter:** | Dieter Harz |
| **Webseite:** | http://wohnen-riesa.de |

## Ihr Ansprechpartner

| | |
|---|---|
| **Name:** | Herr Marco Harz |
| **Telefon:** | 03525/520050 |
| **Fax:** | 03525/520049 |
| **E-Mail:** | m.harz@wohnen-riesa.de |