



## Charmantes Wohnen im Herzen der Parkstadt Wörlitz – 2-Raum-Wohnung mit Balkon

---

Objekt-Nr 2601181\_2  
Erdmannsdorfer Straße D/E 78 | 06786  
Wörlitz

---

**Kaltmiete: 435,00 €**

## Daten im Überblick

ImmoNr	2601181_2
Betreuer	Nicole Köhler
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Wohnfläche	ca. 59 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Wohneinheiten	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3

Stellplätze	1 Sonstige à 15,00 € (Miete)
Balkon	Ja
Baujahr	1996
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	98,2 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	19.02.2030
Baujahr lt. Energieausweis	1996
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Nebenkosten	162,00 €
Warmmiete	597,00 €
Kaution	1.087,00 €
Kaltmiete	435,00 €



Balkon (2)

## Lage

Dieses beeindruckende Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in der malerischen Stadt Wörlitz, Deutschland, bekannt für ihren charmanten historischen Stadtkern und den weltberühmten Wörlitzer Park, der Teil des UNESCO-Welterbes Dessau-Wörlitzer Gartenreich ist. Die Immobilie profitiert von einer zentralen Lage in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Umgebung, die eine ideale Mischung aus städtischem Komfort und naturnaher Erholung bietet. In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Einrichtungen sowie kulturelle und soziale Dienstleistungen, die den Alltag angenehm und bequem gestalten. Die verkehrsgünstige Lage erlaubt es, sowohl die regionalen als auch die überregionalen Ziele schnell zu erreichen, wobei öffentliche Verkehrsmittel und das gut ausgebauten Straßennetz zu Ihrer Verfügung stehen. Dieses Objekt bietet somit eine einzigartige Gelegenheit, sowohl den geschäftlichen als auch den privaten Bedürfnissen in einer der attraktivsten Lagen der Region gerecht zu werden.

## Beschreibung

Diese gepflegte Etagenwohnung befindet sich in einem attraktiven Wohn- und Geschäftshaus direkt in Oranienbaum-Wörlitz. Die Wohnung besticht durch eine gelungene Raumaufteilung und eine helle, freundliche Atmosphäre. Dank der Lage profitieren Sie von einer zentralen Infrastruktur und kurzen Wegen.

## Ausstattung

Die Wohnung bietet modernen Wohnkomfort auf hohem Niveau:

Die Zimmer sind großzügig geschnitten und lassen viel Tageslicht herein. Im Flur, dem Wohnzimmer sowie im Schlafzimmer wurde ein heller Laminatfußboden verlegt. Das Bad präsentiert sich in einem modern gefliesten Design – zeitlos und funktional.

Der zur Wohnung gehörende Balkon ist der ideale Ort für entspannte Stunden nach Feierabend.

Den Mieter stehen anmietbare PKW-Stellplätze (15 € pro Monat) im Innenhof zur Verfügung.

Weiterhin ist pro Wohnung ein Kellerabteil zugehörig.

HINWEIS: Die hier eingestellten Bilder sind aus der Nachbarwohnung. Sobald es möglich ist, wird das Exposé mit den richtigen Bildern ergänzt.

## Sonstige Angaben

### HAFTUNG:

Wir weisen Sie darauf hin, dass die von Anhalt-Immobilien weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit, Aktualität oder Vollständigkeit der Angaben, als auch für unbekannte Umstände, übernehmen wir nicht. Es obliegt daher unseren Kunden (m/w), diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf/Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Sie interessieren sich auch für einen Immobilienverkauf, -vermietung oder eine optimale Immobilienverwaltung? Zudem bieten wir auch noch einen Renovierungs – und Hausmeisterservice an. Machen Sie heute noch einen Termin mit unseren Experten aus!

\*\*\* Teile des Exposés sind mit KI Unterstützung erstellt worden.  
Telefonische Erreichbarkeit von Montag | Mittwoch | Freitag 09.00 - 12.00 Uhr  
und Dienstag | Donnerstag 09.00 - 12.00 Uhr und 14:00 - 16:30 Uhr



Balkon



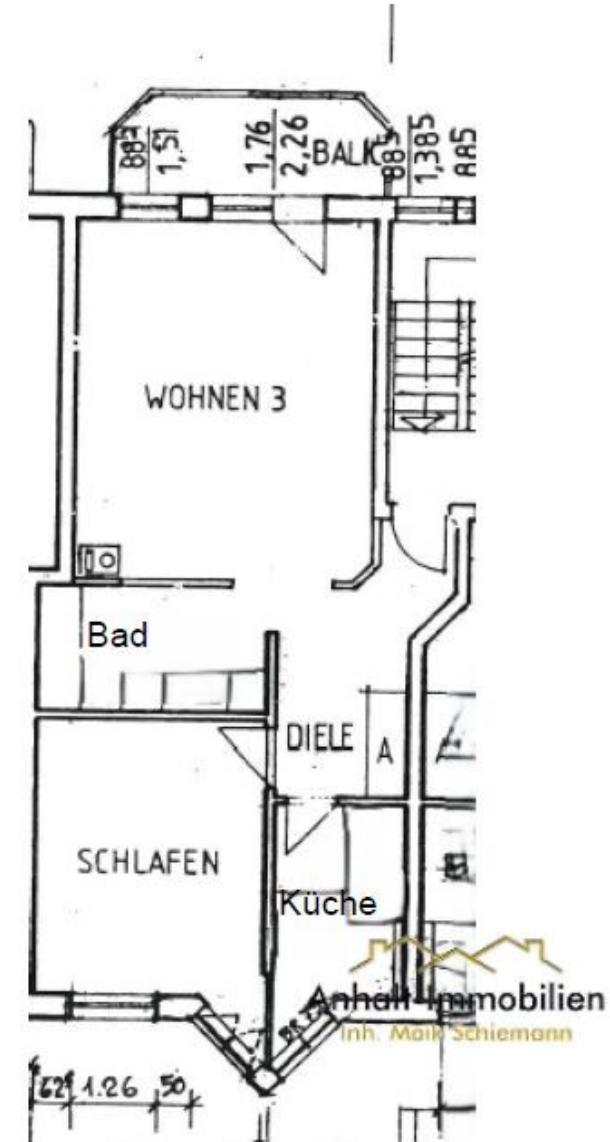
Bad



Bad



Dusche



Grundriss



Balkon(1)



Balkon



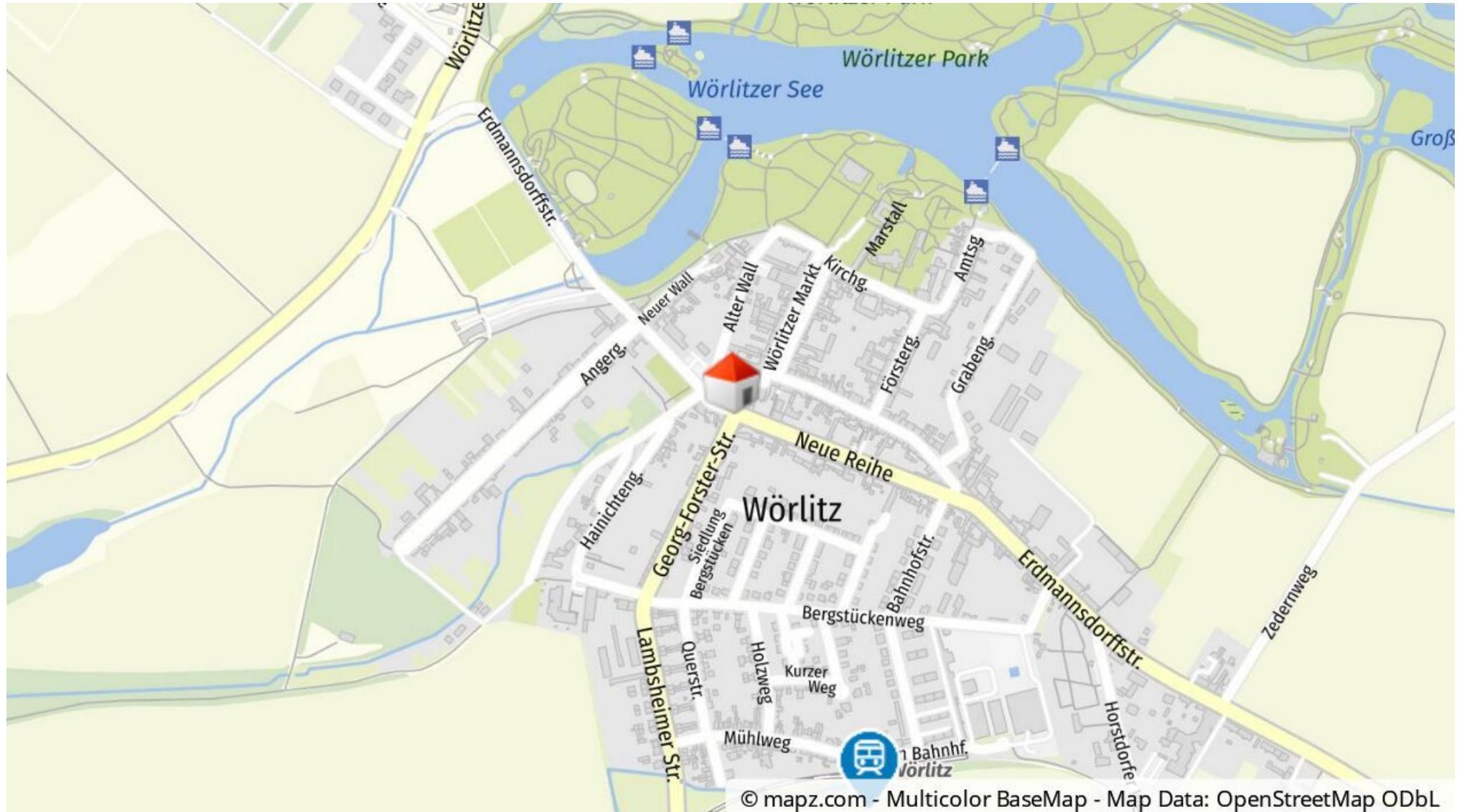
Flur



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Geolyzer Kartenausschnitt

## Wünschen Sie einen Besichtigungstermin? Sprechen Sie uns an!

### Anhalt-Immobilien Inh. Maik Schiemann

Walther-Rathenau-Straße 47  
06749 Bitterfeld-Wolfen OT Bitterfeld

Telefon: +49 3493 3159100  
Email: [info@anhalt-immobilien.de](mailto:info@anhalt-immobilien.de)  
[www.anhalt-immobilien.de](http://www.anhalt-immobilien.de)

### Ihre Ansprechpartnerin

**Nicole Köhler**  
Anhalt-Immobilien Inh. Maik Schiemann

Telefon: 017629902050  
Mobil: 017662359502  
Email: [z+openimmo\\_generic+anhalt-immobilien@inquiries.everreal.co](mailto:z+openimmo_generic+anhalt-immobilien@inquiries.everreal.co)



### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.  
Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen.  
Bei Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.