

## **Tolle 3-Raum- Dachgeschosswohnung**

Objekt-Nr 2603222  
Burgstraße 42 | 06749 Bitterfeld

**Kaltmiete: 575,00 €**

Anhalt-Immobilien Inh. Maik Schiemann  
Walther-Rathenau-Straße 47  
Tel. +49 3493 3159100  
Email [info@anhalt-immobilien.de](mailto:info@anhalt-immobilien.de)  
[www.anhalt-immobilien.de](http://www.anhalt-immobilien.de)

## Daten im Überblick

|                     |                               |
|---------------------|-------------------------------|
| ImmoNr              | 2603222                       |
| Betreuer            | Anja Hupka                    |
| Objektart           | Wohnung                       |
| Objekttyp           | Dachgeschoss                  |
| Nutzungsart         | Wohnen                        |
| Vermarktungsart     | Miete                         |
| Wohnfläche          | ca. 96 m <sup>2</sup>         |
| Anzahl Zimmer       | 3                             |
| Anzahl Schlafzimmer | 2                             |
| Anzahl Badezimmer   | 1                             |
| Heizungsart         | Fernwärme                     |
| Etagenzahl          | 4                             |
| Kabel Sat TV        | Ja                            |
| Stellplätze         | 1 Freiplatz à 25,00 € (Miete) |

|                            |                             |
|----------------------------|-----------------------------|
| Baujahr                    | 1908                        |
| Zustand                    | Gepflegt                    |
| Energieausweis             | Verbrauchsausweis           |
| Endenergieverbrauch        | 73,6 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieausweis gültig bis  | 16.08.2034                  |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1908                        |
| wesentlicher Energieträger | Fernwärme                   |
| Energieeffizienzklasse     | B                           |
| Nebenkosten                | 120,00 €                    |
| Warmmiete                  | 865,00 €                    |
| Kaution                    | 1.725,00 €                  |
| Kaltmiete                  | 575,00 €                    |
| Heizkosten                 | 170,00 €                    |



Hinterhaus (1)

## Lage

Die Burgstraße ist in der Innenstadt nahe des Bitterfelder Marktplatzes und hat viele Geschäfte zu bieten. Schulen, Kindertagesstätten oder auch der Bahnhof, sowie weitere öffentliche Verkehrsmittel sind zu Fuß zu erreichen. Die umliegenden größeren Städte Halle, Leipzig und Dessau-Roßlau sind gut mit Bahn und PKW zu erreichen.

Der Flughafen Halle-Leipzig ist ca. 25 km entfernt.

Für die Autobahn 9 - Berlin-München - gibt es zwei direkte Anbindungen und auch die Autobahn 14 - Dresden-Magdeburg ist innerhalb 20 min. mit dem PKW zu erreichen.

## Beschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem wunderschönen Wohn- und Geschäftsgebäude, das durch seine unschlagbare Lage und die perfekte Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Erholung überzeugt.

Dieses imposante Objekt im Herzen von Bitterfeld-Wolfen besticht durch seinen unverwechselbaren Altbaufair.

Parkplätze im abgeschlossenen Hofbereich können für 25,00 € monatlich angemietet werden.

## Ausstattung

Sie suchen ein Zuhause mit Charakter, viel Licht und einer Extraportion Gemütlichkeit? Diese gut geschnittene 3-Raum-Dachgeschosswohnung kombiniert modernes Wohnen mit dem besonderen Flair.

Das Wohnzimmer das Herzstück der Wohnung bietet reichlich Platz für eine große Couchlandschaft und einen Essbereich – ideal für gemütliche Abende oder Gäste.

Das Badezimmer verfügt über ein großes Fenster, das für viel Tageslicht und frische Luft sorgt. Eine Badewanne lädt zum Entspannen ein.

Neben dem Wohnzimmer bieten zwei weitere Zimmer ideale Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder- oder Home-Office-Bereich.

Die Wohnung besticht durch ihre luftige Atmosphäre. Dank der Lage im Dachgeschoss genießen Sie hier absolute Ruhe – niemand läuft Ihnen „auf dem Kopf herum“. Die Schrägen verleihen den Räumen eine geborgene Note, ohne die Stellfläche für Möbel nennenswert einzuschränken.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser charmanten Wohnung und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

## 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 Reno-

**Objekt-Nr. 2603222** | Burgstraße 42, 06749 Bitterfeld



vierungs – 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



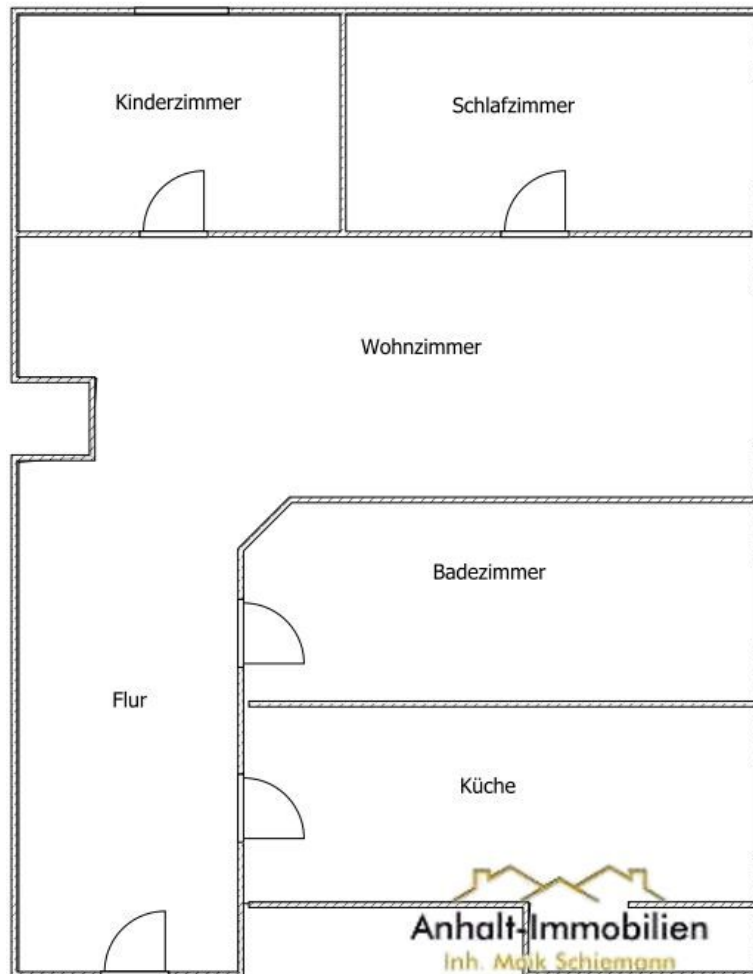
Hausansicht vorn



Hausflur



Flur



Grundriss



Bad



Küche



Wohnzimmer



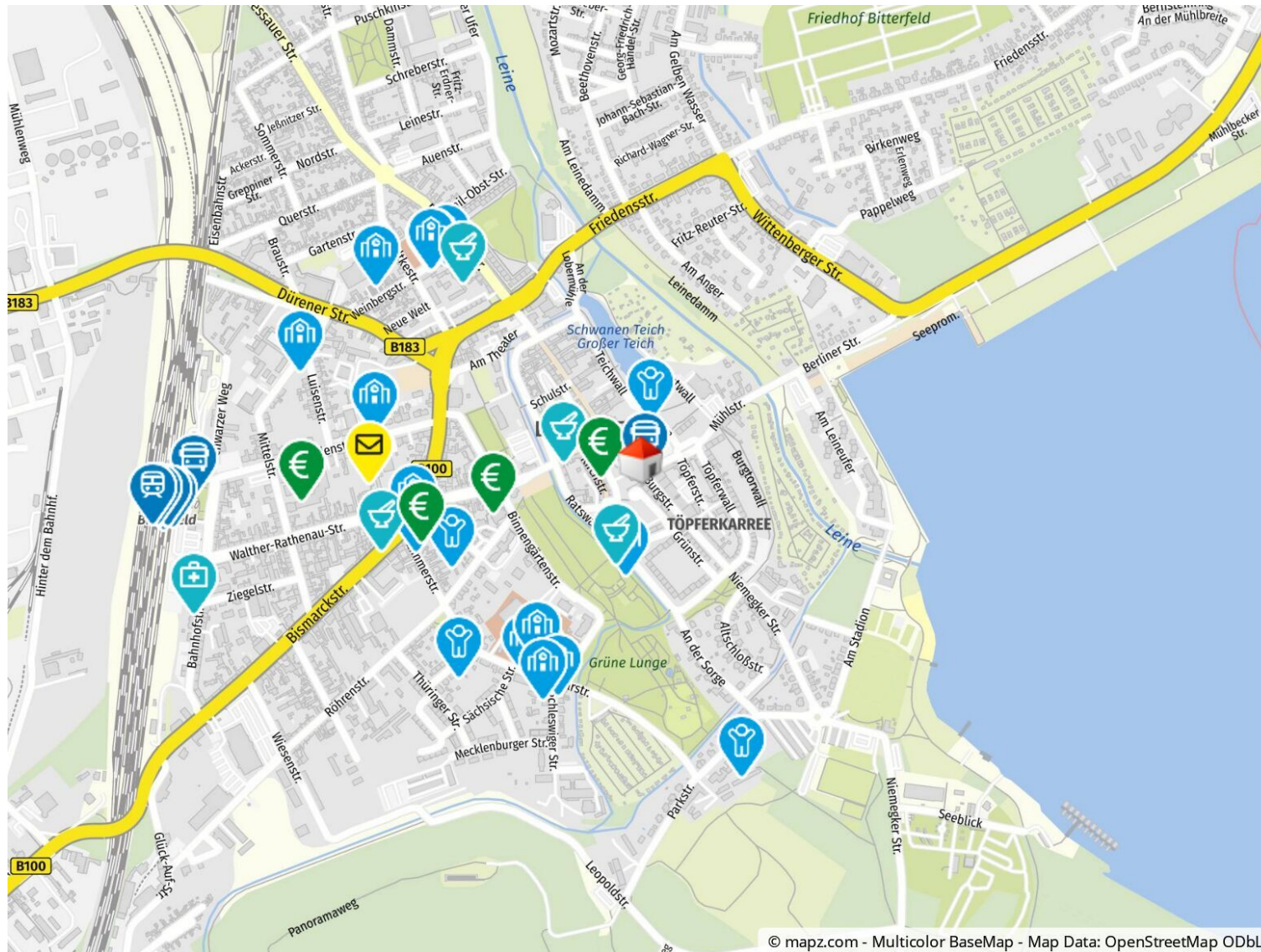
Wohnzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



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

#### Anja Hupka

Anhalt-Immobilien Inh. Maik Schiemann  
Walther-Rathenau-Str. 47  
06749 Bitterfeld-Wolfen

Telefon: 017683244535  
Mobil: 017683244535  
Email: [anja.hupka@anhalt-immobilien.com](mailto:anja.hupka@anhalt-immobilien.com)



### 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 Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.