

## Erstbezug nach Umbau und SANIERUNG

Objektnummer	90/36
Straße / Hausnr.	Karlstr. 10
Wohngebiet	Nord / Am Schillerpark
Lage	2.OG rechts
Zimmer	2
Wohnfläche	56,76 m <sup>2</sup>
frei ab	01.11.2025
<b>Grundmiete</b>	<b>475,00 €</b>
<b>Nebenkostenvoraus. ca.</b>	<b>100,00 €</b>
<b>Heizkosten ca.</b>	<b>100,00 €</b>
<b>Warmmiete</b>	<b>675,00 €</b>
<b>Genossenschaftsanteile</b>	<b>1.200,00 €</b>



Art des Energieausweises	Energieverbrauchsausweis
Energieverbrauchswert	203,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieträger für die Heizung	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	G



### Ausstattung

- Glasfaseranschluss
- offene Küche
- renoviert - glatte Wände weiß
- Aufzug
- Bad gefliest
- Balkon/Loggia
- barrierearm
- Dusche
- Hausreinigungsservice
- Keller
- Küche mit Fenster
- Multifunktionsbox kann angemietet werden
- Steckdose auf Balkon
- Stellplatz kann angemietet werden
- Trockenplatz

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, einen durchdachten Grundriss und ein rundum angenehmes Wohngefühl. Das großzügige Schlafzimmer bietet durch eine praktische halbe Trennwand die ideale Möglichkeit zur Einrichtung einer begehbaren Ankleide – für alle, die gerne stilvoll wohnen und Ordnung lieben.

Der offen gestaltete Wohnbereich mit integrierter Küche schafft eine einladende Atmosphäre und lädt zum Kochen und Verweilen ein. Ein Fenster in der Küche sorgt dabei für angenehmes Tageslicht. Die frisch

renovierten, glatten Wände in zeitlosem Weiß harmonieren perfekt mit dem pflegeleichten PVC-Fußbodenbelag in moderner Holzoptik.

Das Badezimmer ist hell gefliest und mit einer komfortablen Dusche ausgestattet. Ein echtes Highlight ist der sonnige Balkon – inklusive praktischer Steckdose, ideal für entspannte Abende oder Ihre Lieblingspflanzen.

Zahlreiche durchdachte Details sorgen für zusätzlichen Komfort: Die Wohnung ist barrierearm und bequem mit dem Aufzug erreichbar. Ein Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum, und der Trockenplatz steht für Ihre Wäsche zur Verfügung. Ein Hausreinigungsservice nimmt Ihnen zudem die lästige Treppenhauspflege ab.

Ein Stellplatz sowie eine praktische Multifunktionsbox können bei Bedarf angemietet werden. Für modernes Entertainment und schnelles Internet sorgt der vorhandene Glasfaseranschluss.

Diese Wohnung vereint Wohnqualität, Funktionalität und ein modernes Wohnambiente – ideal für Singles, Paare oder Berufstätige, die das Besondere suchen.

### **Objektbeschreibung**

Das Gebäude vom Bautyp Ratio P2 wurde im Jahr 1977 fertiggestellt. In den vier Hauseingängen befinden sich je 10 Wohneinheiten. Die vorhandenen 2 – 3-Zimmerwohnungen verfügen alle über einen Balkon. Eine erste technische Aufrüstung fand in den 90 er Jahren statt (Fenster und Heizung wurden erneuert).

Das Gebäude wird in diesem Jahr umfangreich modernisiert, um den Wohnkomfort und die Energieeffizienz weiter zu erhöhen. Im Rahmen dieser Maßnahmen erfolgt eine Fassaden- und Drenpeldämmung zur Einsparung von Energie, ein moderner Farbanstrich verleiht dem Haus ein frisches Erscheinungsbild, und der Einbau eines Aufzugs sorgt für zusätzlichen Komfort. Auch die Balkone werden im Zuge der Modernisierung erneuert und bieten zukünftig noch mehr Aufenthaltsqualität im Freien.

### **Wohngebietsbeschreibung**

Dieses Wohngebiet in Dessaus beliebtem Norden ist sehr ruhig und trotzdem zentrumsnah. Das Gebiet ist abwechslungsreich gestaltet und lädt Bewohner aller Altersgruppen ein. Es gibt Ruhezone, Sitzgelegenheiten sowie Spielareale für Kinder unterschiedlichen Alters.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, wie z.B. der neu erbaute Einkaufsmarkt „Edeka“ mit Pkw-Stellplätzen, stehen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Ein Ärztehaus ist unmittelbar zu erreichen. Kindergärten und Schulen sind bequem zu Fuß erreichbar.

Das Wohngebiet ist ein beliebter Wohnstandort auf Grund der Zentralität aller Infrastruktureinrichtungen und besticht durch seinen Altbau-Charme, da viele Gebäude hier um die Jahrhundertwende entstanden sind und erhalten wurden. Gut erreichbar sind der Schillerpark sowie mehrere Einkaufsmöglichkeiten.

Das Zentrum mit dem Rathaus ist rund 1,5 km entfernt und mit dem Rad in 5 Minuten erreichbar.

Mit dem Auto ist man in 15 Minuten über die Anschlussstelle Dessau-Ost auf der Autobahn, der Hauptbahnhof liegt zentral und bietet regionale und überregionale Zugverbindungen.

- belebt
- Busanbindung
- Einkaufsmögl. d. tägl. Bedarfs
- Parkanlage



- Fitnessstudio
- Kita
- Schule



**Wohnungsverein Dessau eG**

Agnesstraße 11  
06844 Dessau-Roßlau

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Tel.:

E-Mail: