

## Alles NEU - im Grünen Wohnfühlen

<b>Objektnummer</b>	20169/3/308
<b>Straße/Hausnr.</b>	Waldenburger Straße 3h
<b>Wohngebiet</b>	Waldenburger Straße
<b>PLZ/Ort</b>	09212 Limbach-Oberfrohna
<b>Lage</b>	3.OG re.
<b>Räume</b>	3
<b>Wohnfläche</b>	ca. 71 m <sup>2</sup>
<b>Frei ab</b>	nach Vereinbarung
<b>Miete</b>	532,00 €
<b>Nebenkosten*</b>	178,00 €
<b>Warmmiete</b>	710,00 €
<b>Kaution</b>	1.064,00 €

\*zzgl. Müllgebühr, pro Person 5,00 € im Monat



<b>Ausweisart</b>	Energiebedarfsausweis
<b>Energiebedarfswert</b>	24,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Warmwasserversorgung</b>	zentral
<b>Energieträger für die Heizung des Gebäudes</b>	Strom
<b>Baujahr des Gebäudes</b>	1985
<b>Baujahr Anlagentechnik</b>	2025
<b>Energieeffizienzklasse</b>	A+

## Ausstattung

- Abstellraum
- Außenjalousien
- Balkon
- Dusche
- Fahrstuhl
- Keller
- Wanne
- offene Küche

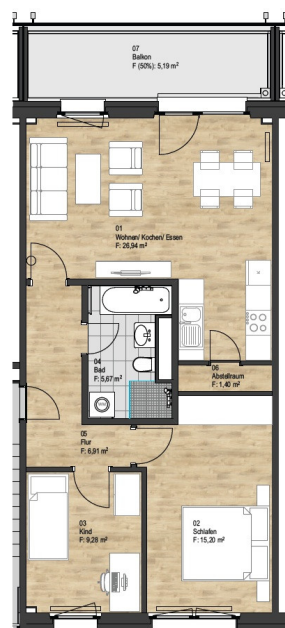
## Wohnungsbeschreibung

Top sanierte 3-Raum-Wohnung mit sonnigem Balkon & moderner Ausstattung zum Erstbezug

In unserem umfassend modernisierten Wohnblock erwartet Sie ab Herbst 2025 diese lichtdurchflutete 3-Raum-Wohnung mit durchdachtem Grundriss und hochwertiger Ausstattung. Die gesamte Wohnanlage wurde energetisch auf den neuesten Stand gebracht – inklusive neuer Fassadendämmung, moderner Heizungsanlage mit Photovoltaik und neu angebauten Aufzügen.

Die Wohnung im Überblick:

- Großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche – ideal für gemütliches Beisammensein
- Sonniger Balkon mit Blick ins Grüne und Vertikalmarkisen
- Frisch gefliestes Badezimmer mit Badewanne und moderner



ebenerdiger Dusche

- Ruhige Schlafzimmer und Kinderzimmer mit Rollläden
- Praktischer Flur
- Kleiner Abstellraum an der Küche
- Hochwertige Bodenbeläge und moderne Innenausstattung

Außenbereich:

Die neugestalteten Außenanlagen laden mit Spielplätzen und Sitzmöglichkeiten zum Verweilen ein – perfekt für Familien, Paare oder alle, die gerne im Grünen wohnen.

Einziehen & Wohlfühlen:

Für die kleine oder größere Familie – diese Wohnung bietet Komfort, moderne Technik und ein angenehmes Wohnumfeld.

Voraussetzungen:

Da dieses Sanierungsprojekt durch Fördermittel unterstützt wurde, ist für die Anmietung die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins erforderlich. Gern führen wir dazu eine Vorprüfung mit Ihnen durch.

### **Wohngebietsbeschreibung**

Das Wohnhaus befindet sich in einer besonders attraktiven Lage, nur einen kurzen Spaziergang vom Stadtpark entfernt und grenzt direkt an ein Naturschutzgebiet. Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittelgeschäfte, Bushaltestelle und weitere Angebote des täglichen Bedarfs liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Das Haus ist unterkellert. Ein Trockenraum für alle Mieter ist im Kellergeschoss vorhanden. Ausreichend kostenlose Stellplätze sind vorhanden.

Limbach-Oberfrohna selbst bietet die Vorteile einer ruhigen Wohnlage mit einer sehr guten Anbindung an die umliegenden Städte. Die schnelle Erreichbarkeit von Chemnitz, Zwickau, Leipzig und Dresden über die A4 und A72 gehört ebenso dazu wie die herrlich grüne und ruhige Umgebung.

### **Sonstiges**

Diese Baumaßnahme wird aus Steuermitteln des Bundes und des Freistaates Sachsen gefördert.

Fördermittelgeber sind das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, der Freistaat Sachsen sowie das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages.

---

### **Gebäudegesellschaft Limbach-Oberfrohna mbH**

Albert-Einstein-Straße 25  
09212 Limbach-Oberfrohna

Frau Claudia Kroll  
Telefon: 03722 634627  
E-Mail: vermietung@glo-online.de