

# Exposé

**Dachgeschosswohnung in Dölbau (Kabelsketal)**

**Helle 2,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Dölbau bei Halle**



**Objekt-Nr. OM-426308**  
**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **435 € + NK**

Am Pfaffengraben 6  
06184 Dölbau (Kabelsketal)  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1993	Mietsicherheit	1.305 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,50	Übernahmedatum	01.03.2026
Wohnfläche	53,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	45 €	Badezimmer	1
Heizkosten	45 €	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	90 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die renovierte 2,5-Zimmer-Wohnung im ruhigen Wohnpark „Am Pfaffengraben“ in Dölbau (Kabelsketal) steht voraussichtlich ab dem 01.02.2026 zur Vermietung.

Die Wohnung liegt im 2. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch ihren praktischen Grundriss: Ein großzügiger Wohnbereich mit angrenzender Loggia, ein Schlafzimmer, ein separater Küchenraum, ein Abstellraum sowie ein innenliegendes Duschbad bieten ein ideales Zuhause für Singles oder Paare.

In den Wohnräumen ist ein Laminatboden in dunkler Holzoptik verlegt. Im Zuge der Renovierung wurden Innentüren sowie Wohnung weiß gestrichen. Im Badezimmer wurden an der Dusche die Silikonfugen sowie die Duschkabine erneuert.

Die verglaste Loggia sorgt für viel Licht im Wohnzimmer und lässt sich als gemütliche Sitzecke, kleiner Arbeitsplatz oder Platz für Pflanzen nutzen. Ein praktischer Abstellraum in der Wohnung sowie ein eigener Kellerraum runden das Angebot ab.

Hinweis:

Fotos einer Vergleichswohnung (gleicher Grundriss, jedoch dunkelbrauner Bodenbelag)

## Ausstattung

- Wohnung im 2. OG im ruhigen Wohnpark „Am Pfaffengraben“
- Laminatboden in dunkler Holzoptik in den Wohnräumen
- Weiß gestrichene Innentüren
- Wohnung frisch gestrichen
- Separater Küchenraum mit Anschlüssen für eine Einbauküche
- Gepflegtes, innenliegendes Duschbad
- Verglaste Loggia/Wintergarten am Wohnzimmer
- Praktischer Abstellraum in der Wohnung
- Eigener Kellerraum
- Gute Energieeffizienzklasse

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Keller

## Sonstiges

Bei Interesse kontaktieren Sie uns bitte ausschließlich über das Portal. Ansprechpartnerin: Frau Rehmet, Nowack Immobilien

Folgende Unterlagen werden für die Vermietung benötigt:

- Selbstauskunft (Formular wird bereitgestellt)
- SCHUFA-Bonitätsauskunft
- Einkommensnachweise (letzte drei Monate und Dezember 2024)
- Kopie der Personalausweise aller zukünftigen Mieter

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen Wohnpark im Ortsteil Dölbau, Gemeinde Kabelsketal, nur wenige Kilometer von Halle (Saale) entfernt. Die Umgebung ist von Wohnbebauung und Feldern geprägt und bietet eine angenehme, eher ländliche Wohnatmosphäre ohne Innenstadttrubel.

Über die nahegelegenen Straßenverbindungen erreichen Sie Halle (Saale) in wenigen Fahrminuten. Eine Buslinie verbindet Dölbau direkt mit Halle; die Haltestelle ist fußläufig erreichbar und ermöglicht eine Anbindung auch ohne eigenes Auto. Durch die verkehrsgünstige Lage der Gemeinde Kabelsketal nahe den Autobahnen A9 und A14 sind zudem weitere Ziele in der Region sowie der Flughafen Leipzig/Halle gut erreichbar.

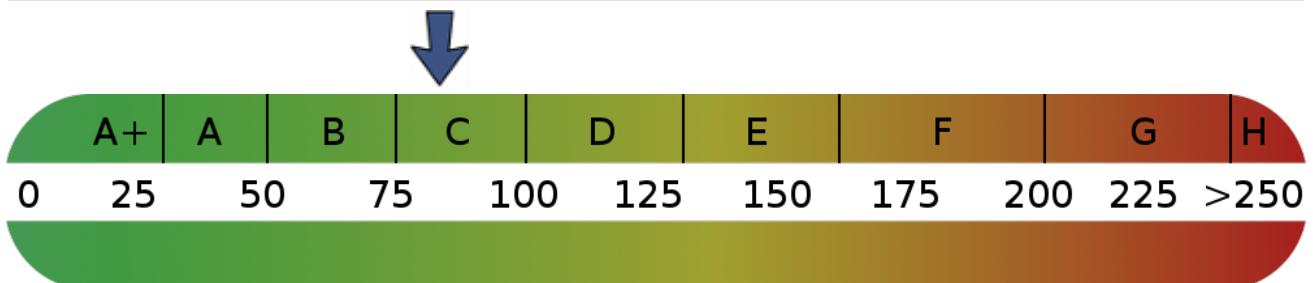
Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten finden sich in den umliegenden Ortsteilen von Kabelsketal sowie in Halle (Saale). Spazierwege ins Grüne liegen praktisch vor der Haustür und bieten einen guten Ausgleich zum Arbeitsalltag.

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	85,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Blick aus der Loggia

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Loggia



Küche



Bad

# Exposé - Galerie



Blick ins Badezimmer



Abstellraum

# Exposé - Galerie



Blick in die Wohnung

# Exposé - Grundrisse

