

# Exposé

## Wohnung in Leipzig-Sellerhausen

### 2-Zi.Whg + Balkon, Erstbezug nach Kernsanierung, Leipzig-Sellerhausen



Objekt-Nr. OM-238555

### Wohnung

Vermietung: **830 € + NK**

Portitzer Str. 12  
04318 Leipzig-Sellerhausen  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.09.2024
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	73,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	150 €	Etage	3. OG
Mietsicherheit	2.000 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das 1920 erbaute Mehrfamilienhaus wurde 2022/2023 komplett kernsaniert, energetisch und technisch auf den modernsten Stand gebracht. Neben einem geräumigen Treppenhaus wird ein Personenaufzug installiert.

Die 2-Zi. Whg. befindet sich im 3. Obergeschoss und verfügt über geräumige Zimmer:

Küche mit Zugang auf den Balkon, Bad mit Dusche und Badewanne, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Flur, Abstellraum sowie einen sep. Kellerraum und kleine Gartenparzelle hinter dem Haus auf dem Grundstück. Erstbezug nach Komplettsanierung,

Das komplette Objekt wurde aufwändig saniert und renoviert. Die 3 m hohen Zimmerdecken sind mit Stuckelementen versehen und das Objekt wurde energetisch auf den aktuellen Stand gebracht. Neben 3-fach verglasten Fenstern wurde die 50cm dicken Außenwand zusätzlich mit 140mm Mineraldämmplatten (atmungsaktiv) verkleidet und neu verputzt.

Zu jeder Wohnung gehört ein eigener Kellerraum und ein kleines Gartengrundstück hinter dem Haus.

Auf den 5 Etagen des Objektes entstehen insgesamt 10 Wohnungen:

pro Etage bestehen 2 Wohnungen.

## Ausstattung

Die Wohnung ist hell und gemütlich mit hohen Stuckdecken ausgestattet. Moderne Fliesen und Bodenbeläge kombiniert mit weißen Wänden lässt jeglichen Einrichtungsstil zu.

Das Bad mit Massage-Dusche und Badewanne ist mit weiß/schwarzen Marmorfliesen gestaltet.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Barrierefrei

## Sonstiges

Zu jeder Wohnung gehört ein separater Kellerraum sowie ein eigenes, kleines Gartengrundstück im rückwärtigen Bereich (hinter dem Haus) zum Anpflanzen nach Wahl, zum Grillen, zum relaxen....etc.

## Lage

Der Stadtteil Sellerhausen-Stünz liegt ca. 3 km vom Leipziger Zentrum entfernt.

In ca. 100m Entfernung vom Objekt befindet sich die S-Bahn-Stadion ( 3min bis Leipzig-Hbf.) sowie die Straßenbahnhaltestelle.

Das Mehrfamilienhaus (10 Wohnungen - je 2 Wohnungen pro Etage) befindet sich gegenüber einem Großflächigen Schrebergarten (Südseite) mit direktem blick auf Leipzig-City und von der Küche mit Balkon Balkon blicken Sie direkt in eine ruhige Grünanlage.

Der in Bau befindliche Parkbogen-Ost mit seinem grünen Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer befindet sich direkt gegenüber (in ca. 50m Entfernung). Mit dem E-Bike sind Sie in 5 Min. im Zentrum

Kindertagesstätte und Schulen in unmittelbarer Nähe.

S-Bahn Sellerhausen: 2 min.

Straßenbahn: 4 min.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	49,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Balkon

# Exposé - Galerie



Blick von S-Bahn Sellerhausen



Parkbogen Ost (im Bau)

# Exposé - Galerie



Parkbogen Ost (im Bau)

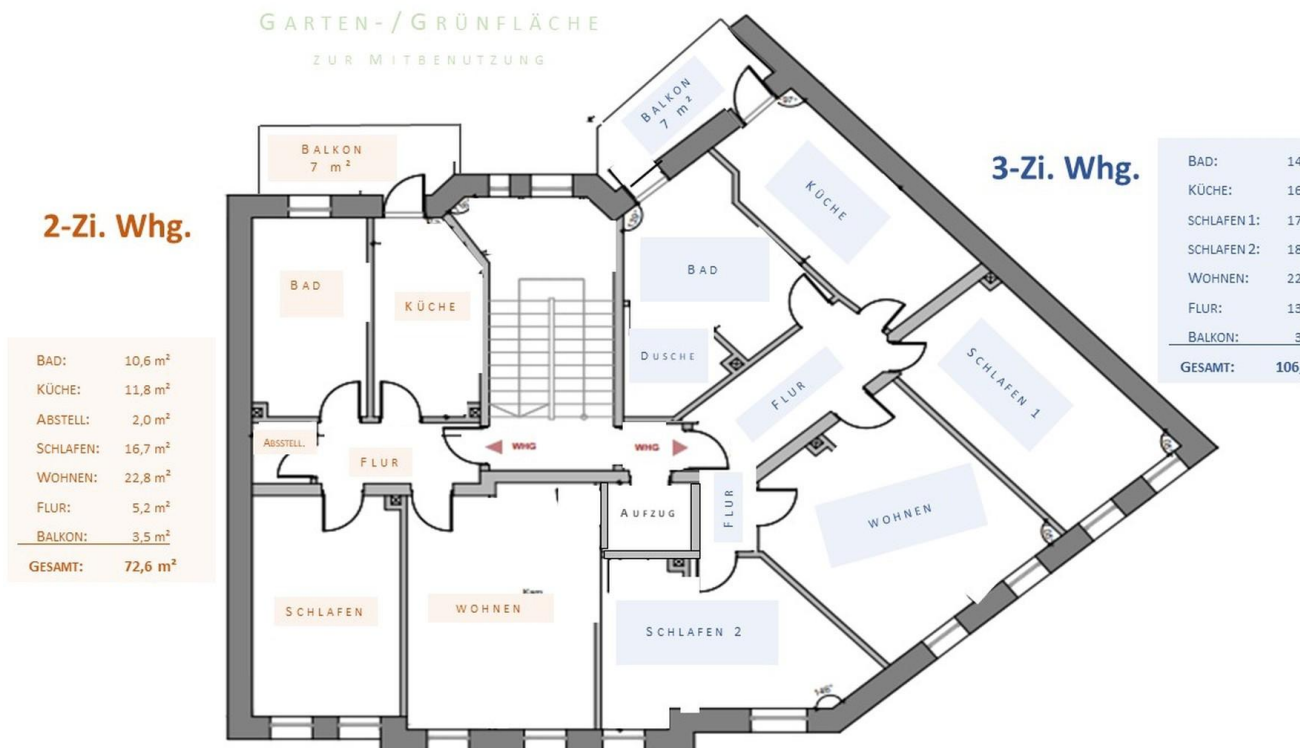


Parkbogen Ost (im Bau)

# Exposé - Galerie



Parkbogen Ost / Lage Objekt



Grundriss OG 1-3

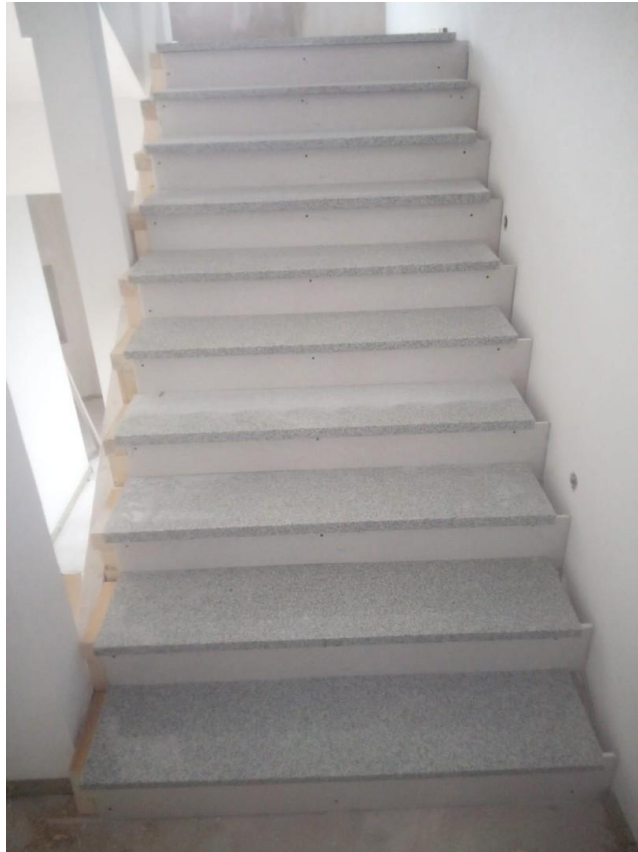
# Exposé - Galerie



Eingangslur EG



# Exposé - Galerie



Treppenhaus

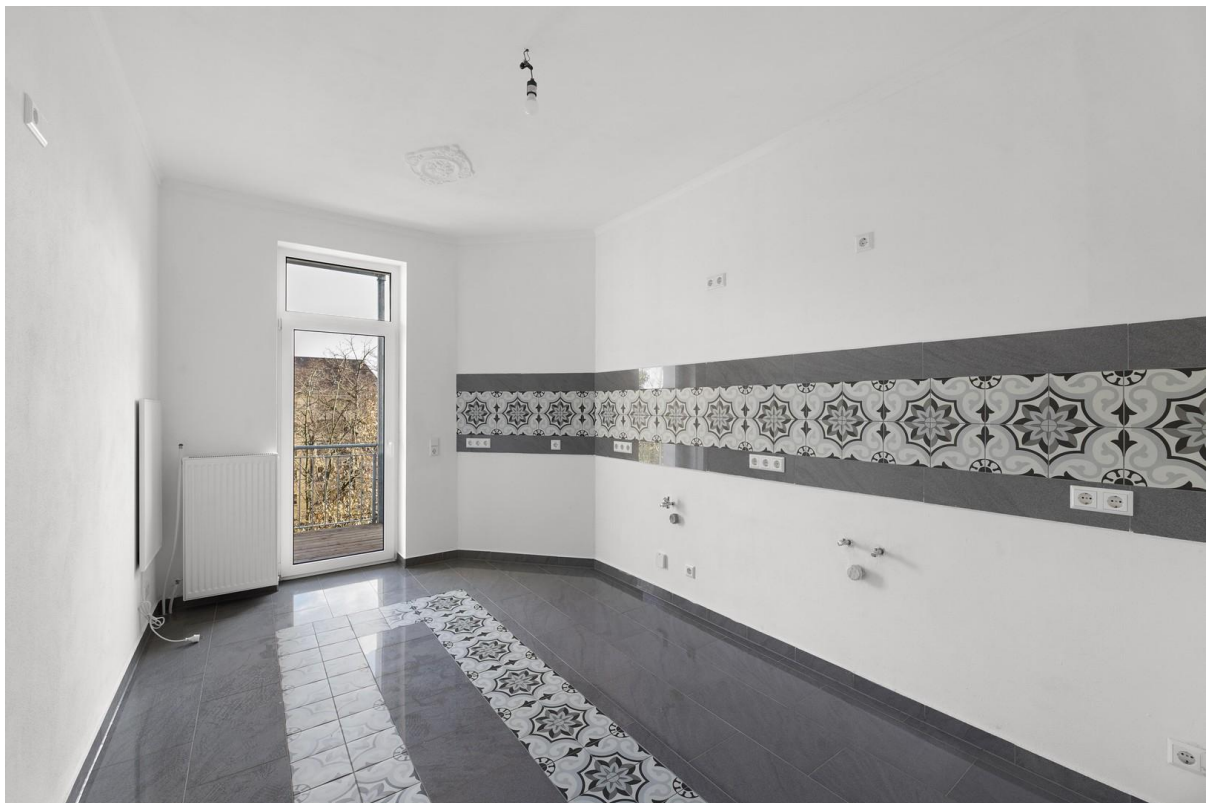


Wohnungs-Eingang/Flur

# Exposé - Galerie



Wohnungs-Eingang/Flur



Küche

# Exposé - Galerie



Küche

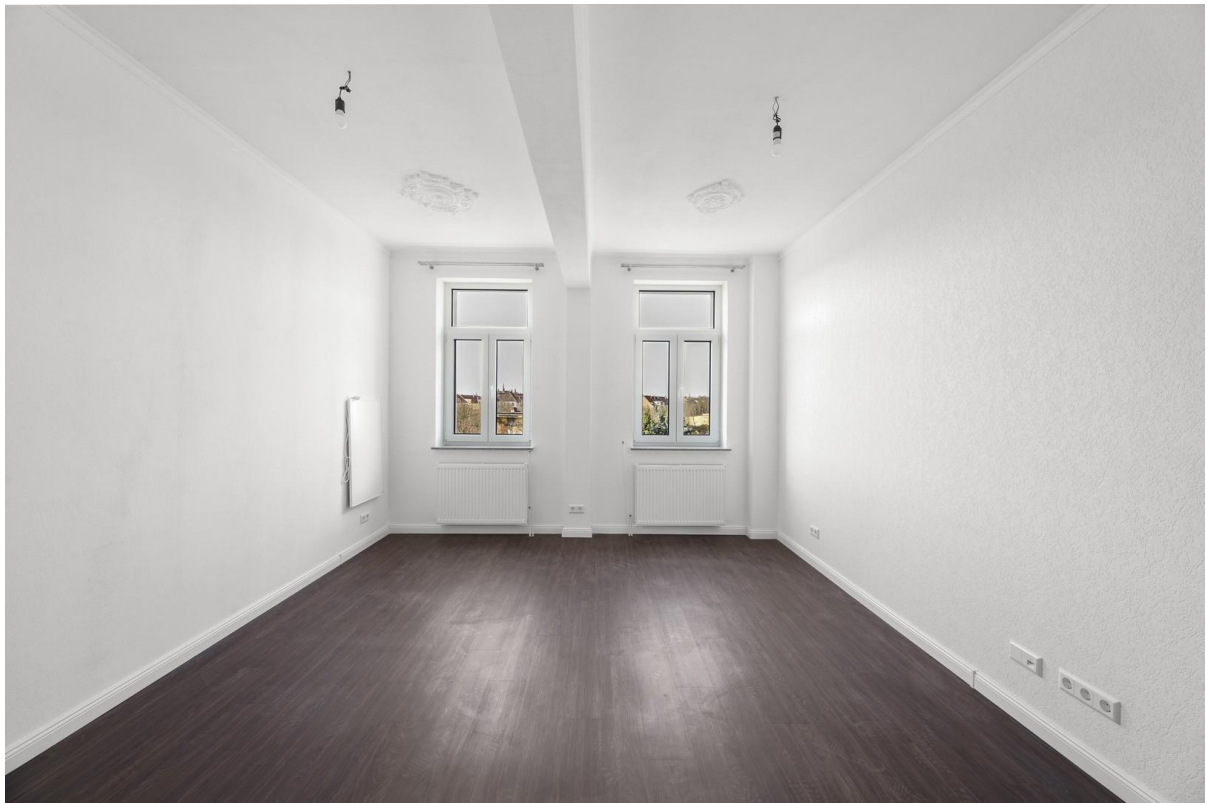


Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Abstellraum