

# Exposé

## Wohnung in Leipzig

**4,5% Rendite in Leipzig's Südvorstadt - Vermietete 60qm  
Wohnung mit Balkon und neuer Einbauküche**



Objekt-Nr. **OM-304134**

### Wohnung

Verkauf: **239.000 €**

Ansprechpartner:  
Tom Winter  
Telefon: 0176 62863382

04275 Leipzig  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1998	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	208 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die helle und einladende Wohnung befindet sich in einem Altbau, welcher in den Jahren 1997 / 98 fachgerecht kernsaniert wurde. Hierdurch stellt sich die Liegenschaft heute modern und funktionell dar. Eines der Highlights ist der über die Küche zugänglichen Balkon welcher zum ruhigen Innenhof ausgerichtet ist. Es wurde außerdem eine neue Nolte Markenküche mit Elektrogeräten verbaut. Diese ist Eigentum vom Vermieter.

Ein weiterer Pluspunkt ist der vorhandene Lift zu nennen, welcher ein bequemes Erreichen der oberen Etagen ermöglicht. Das fünfgeschossige Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bietet den Bewohnern attraktive Wohnungen mit bedarfsgerechten Grundrissen. Ergänzend bieten sich im Kellerbereich Abstellmöglichkeiten sowie in der zur Wohnung gehörigen Kammer im Treppenhaus. Neben dem beschriebenen Vorderhaus befindet sich auf dem Grundstück ein Hinterhaus, das ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt wird. Zwischen den beiden Gebäuden befindet sich ein liebevoll angelegter Gartenbereich, der von den Bewohnern der beiden Häuser genutzt werden kann.

Die Wohnung ist als 2er WG vermietet.

Die JNKM beträgt 10.344 Euro.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung wird von mir privat verkauft und ich bitte von Makleranfragen abzusehen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in dem beliebten Stadtteil „Südvorstadt“, der südlich an die Leipziger Innenstadt angrenzt. Das architektonische Umfeld ist geprägt von liebevoll sanierten Gründerzeithäusern, stilvollen Neubauten sowie modernen Stadthäusern für Eigennutzer. Die Alfred-Kästner-Straße überzeugt durch die Nähe zu den anliegenden Park- und Waldgebieten. Hier sind vor allem der Clara-Zetkin-Park und das sich unmittelbar anschließende Waldgebiet „Die Nonne“ zu nennen. Diese laden zu Spaziergängen und Erholung ebenso ein wie der naheliegende Fockeberg, von dem sich ein einzigartiger Blick auf die Leipziger Innenstadt ergibt.

Trotz der „grünen“ Wohnlage zeichnet sich die Südvorstadt durch die Nähe zum Stadtzentrum aus. Sie ist in wenigen Minuten über die Verbindungsstraßen August- Bebel-Straße, Karl-Liebknecht-Straße wie auch die B2 zu erreichen. Öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in fußläufiger Entfernung. Die einzigartige Seenlandschaft im Leipziger Süden / Markkleeberg ist in wenigen Autominuten erreichbar. Die Südvorstadt überzeugt durch diese positiven Merkmale und hat auf Grund dessen in den letzten Jahren enorm an Popularität gewonnen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	87,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Innenhof und Hinteransicht

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 1



# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Flur

# Exposé - Galerie



Zimmer 2

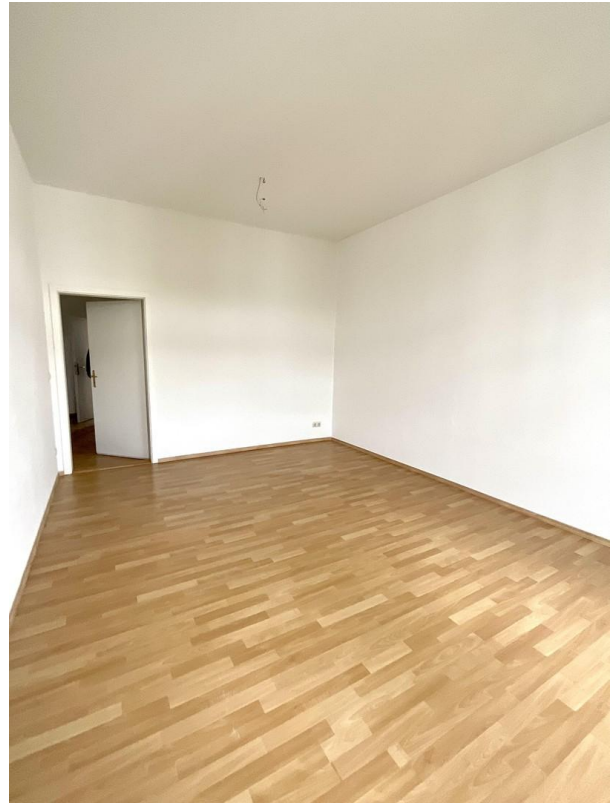


Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2



Küche



# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon



# Exposé - Galerie



Flur



Bad

# Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Grundrisse

